

ЗЕМЛЕУСТРІЙ, КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

науково-виробничий журнал

№ 3-4

щоквартальник

ДО УВАГИ АВТОРІВ!

Вимоги до розміщення статті в журналі та на сайті журналу:

- назва статті;
- ім'я та прізвище автора (авторів);
- анотація — 3-6 речень;
- чітка постановка проблеми;
- стислі, але зрозуміло викладені результати інших дослідників;
- мета дослідження;
- виклад дослідження;
- чітко сформульовані та виділені головні думки;
- акцентоване подання наукової новизни, нового знання;
- висновки наприкінці статті (про досягнуті результати, користь від них та про подальші розробки).

По ходу статті має бути переклад англійською (сумарним обсягом не менше 1000 знаків): назви статті; ім'я та прізвище автора (авторів); анотації на 3-6 речень головних думок, важливих тез і формулювань, тексту, що виявляє наукову новизну (нове знання).

Обов'язковим є список використаних джерел у кінці статті (роботи не лише вітчизняних, а й зарубіжних авторів). Посилання на інших дослідників та на ту чи іншу роботу повинні позначатися в тексті у квадратних дужках порядковим номером цієї роботи за списком використаних джерел.

Рекомендований обсяг статті — 16-28 тис. знаків, шрифти найпоширенішого типу, текстовий шрифт та шрифт формул повинні бути різними. Формули чіткі, із загальноприйнятим використанням символів. Таблиці компактні, з назвою та нумерацією. Ілюстративні матеріали повинні бути якісними, придатними для сканування.

Додатково надсилаються:

інформація про автора (авторів): ім'я, прізвище, вчене звання, вчений ступінь, посада — все це українською та англійською мовами (додатково: адресу з поштовим індексом, телефон); заява з підписами авторів про те, що надіслана стаття не друкувалася і не подана до будь-яких інших видань. Бажано також супроводити матеріали рекомендаціями до друку науковців та фахівців у даній галузі.

Категорично не приймаються описові статті (сукупність загальновідомих характеристик та оцінок об'єкту дослідження або сукупність запозичених характеристик і тез).

Редакція залишає за собою право на скорочення, незначне редагування і виправлення статті (зі збереженням головних висновків та стилю автора).

Постановою президії АК Міністерства освіти і науки України від 31.05.2013 р. № 654 науково-виробничий журнал «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Свідцтво про реєстрацію KB № 17370-6140P від 10.01.2011 р.

Засновники: Державне підприємство «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Рекомендовано до друку вченою радою Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 9 від 25.05.2014 р.)

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

ГОЛОВНИЙ РЕДАКТОР

Й. М. Дорош, д. е. н.

ЗАСТУПНИКИ ГОЛОВНОГО РЕДАКТОРА

В. І. Курило, д. ю. н., проф.

А. М. Третяк, д. е. н., проф., чл.-кор. НААНУ

ВІДПОВІДАЛЬНІ СЕКРЕТАРІ

Є. В. Бутенко, к. е. н., доц.

С. О. Осипчук, к. геол.-мін. н.

ЧЛЕНИ КОЛЕГІЇ

Штефан Бойнець, д. е. н., проф. (Словенія)

В. П. Галушко, д. е. н., проф. чл.-кор. НААНУ

В. В. Горлачук, д. е. н., проф.

Г. Д. Гуцуляк, д. е. н., проф., чл.-кор. НААНУ

Д. С. Добряк, д. е. н., проф., чл.-кор. НААНУ

О. С. Дорош, д. е. н., доц.

В. М. Другак, д. е. н., проф.

Ш. І. Ібатуллін, д. е. н., доц.

І. П. Ковальчук, д. геогр. н., проф.

І. П. Купріянич, к. е. н., доц.

П. Ф. Лойко, д. е. н., проф., чл.-кор. РААН (Росія)

А. Г. Мартин, д. е. н., доц.

Л. Я. Новаковський, д. е. н., проф., акад. НААНУ

О. П. Світличний, д. ю. н., доц.

А. Я. Сохнич, д. е. н., проф.

М. Г. Ступень, д. е. н., проф.

М. П. Стецюк, к. е. н.

В. К. Терещенко, д. е. н., проф., акад. НАНУ

М. А. Хвесик, д. е. н., проф., акад. НААНУ

Літературний редактор Н. М. Некрут

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ

Видавець: ФОП Грінь Д. С.,

73033, м. Херсон, а/с 15

e-mail: dimg@meta.ua

Свід. ДК № 4094 від 17.06.2011 р.

МАКЕТ, ВЕРСТКА ТА ДРУК

Підписано до друку 09.10.2014.

Формат 70х100/16

Папір офсетний. Друк цифровий.

Гарнітура Times New Roman.

Умовн. Друк. арк.: 6,67. Наклад 100.

При передруку посилання на «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель» обов'язкове.

Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

Редакція журналу «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель» залишає за собою право на незначне скорочення та літературне редагування авторських матеріалів зі збереженням стилю автора і головних висновків.

© Землеустрій, кадастр і моніторинг земель, 2014

З М І С Т

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Дорош Й.М. Інститути сільськогосподарського землекористування, проблеми функціонування та шляхи їх вирішення	4
Третяк А.М. Місце і роль сучасного землеустрою в розвитку земельних відносин в Україні	12
Гаража О.П. Інституціональний реформізм управління землями сільськогосподарського призначення	17
Курильців Р.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Сутність управління сільськогосподарським землекористуванням через призму прав власності на землю: економіко-правові аспекти	27
Стецюк М.П. Методичні підходи до розробки проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань	32

ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ ТА КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Дорош О.С. Територіальне планування як чинник підвищення рівня капіталізації земель сільських територій	42
Поліщук В.Г. Модель інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі	49

МОНІТОРИНГ ТА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

Мартин А.Г., Шевченко О.В. Контурно-меліоративна організація території як система заходів щодо збереження продуктивності агроландшафтів	56
Бавровська Н.М., Мельник О.В. Дослідження сучасного стану використання земельних ресурсів костопільського району Рівненської області	75
Новаковська І.О., Джикаєв Є.О. Зонування міських територій за цільовим призначенням (на прикладі міста Києва)	83

ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Третяк В.М., Юрченко А.Д., Лобунько Ю.В. Проблеми оптимізації режиму землекористування територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення	90
Бутенко Є.В., Харитоненко Р.А. Фактори перезволоження сільськогосподарських угідь та їх вплив на економічну ефективність використання земель	99
Кустовська О.В., Куценко Ю.А. оцінка якості ґрунтового покриття сільськогосподарського підприємства як передумова впровадження органічного виробництва	107

Барвінський А.В. Формування систем раціонального сільськогосподарського землекористування в київському поліссі.....	113
Новаковська І.О., Ільющенко Є.І. Ефективність використання земель міст..	118

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Кошель А.О. Масова оцінка земель: шведський досвід та перспективи використання його концептуальних засад в Україні	124
---	-----

СТОРІНКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

Свентух В.Ю. Тенденції трансформації землекористувань сільськогосподарських підприємств в умовах нових земельних відносин.....	132
До відома авторів	137

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК 332.2

ІНСТИТУТИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

*Дорош Й.М., доктор економічних наук, професор
директор ДП «Київський інститут землеустрою»*

Проаналізовано ключові аспекти функціонування інститутів сільськогосподарського землекористування, виявлено недоречності у правовому та інституціональному забезпеченні їх розвитку та запропоновано шляхи їх вирішення.

Ключові слова: інститут, інституціональне забезпечення, інституціональний підхід, правове регулювання, особисте селянське господарство, фермерське господарство, сільськогосподарські підприємства.

Постановка проблеми

З переходом України до ринкової економіки виникла необхідність в розбудові правової системи регулювання аграрних відносин та забезпечення проведення земельної реформи. Законодавче забезпечення потребувало змін, оскільки не відповідало рівню відносин, що склалися. Зміна соціально-економічного устрою в країні вимагає створення відповідної системи інституційних основ, без якої неможливо забезпечити економічне зростання. Із-за цього відбулося руйнування багатьох ланок суспільного відтворення та неефективного використання матеріальних, фінансових і людських ресурсів.

На сьогоднішній день в Україні у зв'язку з євроінтеграційними процесами відбувається процес становлення нових організаційних структур, що загалом відповідає загальносвітовим тенденціям розвитку ринкової системи землекористування. Поглиблення ринкових перетворень у реформуванні земельних відносин обумовлює потребу подальшого проведення інституціональних змін у гармонізації економічних, екологічних та соціально-цільових орієнтирів, а також алгоритмізації цього процесу на основі урегулювання системи еколого-економічних імперативів. Відповідні інституціональні зміни мають стати безперервним процесом кількісних,

якісних і сутнісних змін всіх інститутів земельних відносин.

Вказане потребує створення досконалого та сучасного інституціонального каркасу національного господарського комплексу, який здатний забезпечити економічну безпеку та господарську самодостатність країни і не допустити стратегічних помилок у реалізації пріоритетів інтернаціоналізації економічних відносин в окремих ланках суспільного відтворення.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

У науковій літературі питаннями інституціональних перетворень у економічній сфері суспільних відносин присвячено праці таких науковців як В. Геєць, О. Алімов, В. Кредісов, В. Новицький, І. Бистряков, М. Хвесик, А. Третяк. Разом з цим окремого дослідження потребує проблематика створення та функціонування інститутів сільськогосподарського землекористування на прикладі фермерського, особистого селянського господарства а також товарного сільськогосподарського підприємства.

Мета статті. Проведення оцінки ефективності діяльності окремих інститутів використання земель сільськогосподарського призначення та обґрунтування необхідності їх реформування.

Виклад основного матеріалу

Відправним пунктом у формуванні категоріального апарату є категорія інституту, що являє собою формують одиначу економічного базису суспільства та його надбудови. Він є також виразником системи відносин, що притаманна пануючій соціально-економічній формації і яка

забезпечує ефективність відтворювальних пропорцій.

Формулюючи загальні принципи сучасної теорії інститутів і інституціональних змін, Д. Норт зазначав: «Інститути — це «правила гри» у суспільстві, або, виражаючись формальніше, створені людиною обмежувальні рамки, які організовують взаємини між людьми. Отже, вони задають структуру спонукальних мотивів людської взаємодії — будь то в політиці, соціальній сфері або економіці».

Інститути є результатом процесів, які відбувалися в минулому, пристосованими до обставин минулого, а відтак і чинником інерції суспільства. Встановлені обмежувальні рамки є, з одного боку, стабілізуючим чинником, а з іншого — можуть вносити в економічні процеси елементи надмірного консерватизму і стримувати економічний розвиток. Інституціональна система може змінюватися в часі за допомогою досягнення формальних або неформальних компромісів між різними групами інтересів у суспільстві. Контроль за формуванням правил є вирішальним чинником інституціональних змін.

Сформовані в теперішній час інститути не забезпечують справедливих «правил гри» між основними суб'єктами земельних відносин та структурною розбалансованістю господарського комплексу.

Тому, задля успішного функціонування та розвитку аграрної сфери економіки в першу чергу необхідно створити, закріпити та запровадити соціальні норми, правила, що надають можливість сформувати ефективні механізми господарювання, привести їх в систему, здатну діяти у напрямі задоволення суспільної потреби: розвитку сіл, подолання про-

блеми безробіття в сільській місцевості, ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.

Досягнути покращення в аграрній політиці, підвищення рівня життя людей у сільській місцевості можливо за умови реформування законодавства та дотримання культури господарювання на землях сільськогосподарського призначення. Такі регулятивні дії мають здійснюватися з урахуванням кращого досвіду розвинутих країн, зокрема в частині встановлення відповідних обмежень монополізації землі, визначення максимального розміру земельної ділянки, що може перебувати у власності, користуванні однієї особи та дотримання культури сімейного господарювання на землі тощо.

Отже, стан правового регулювання земельних відносин взаємопов'язаний з економічним розвитком в країні, відображає його закономірності та недоліки, які мають місце у процесі економічного та політичного розвитку.

Для розвитку ефективних організаційних структур важливим є формування та реформування відповідного інституціонального середовища. В країні відбувається процес становлення організаційних структур сільськогосподарських землекористувачів, а саме: фермерських, особистих селянських господарств та товарних сільськогосподарських підприємств.

Фермерське, особисте селянське господарство та товарне сільськогосподарське підприємство можна також розглядати як правові інститути, складовими яких є система правових норм, які регулюють відносно відокремлені групи однорідних суспільних земельних відносин.

Фрагментарність, безсистемність земельних перетворень виявляється у хаотичній зміні одного законодавчого документу іншим. Тому назріла потреба в удосконаленні правових норм регулювання земельних відносин на якісно вищій рівень.

Запровадження фінансово-кредитної підтримки держави є важливим чинником для розвитку економіки села та впровадження конкурентоспроможної політики по відношенню до середніх і малих сільськогосподарських підприємств. Така підтримка полягає в наданні довгострокових цільових кредитів, субсидій, введення сприятливого податкового режиму. Але в цьому випадку ми стикаємося з проблемою раціонального визначення суб'єктів надання такої допомоги та сферу її запровадження.

Так, наприклад, вкрай важливою проблемою є функціонування інституту особистого селянського господарства. Держава не заохочує землевласників та землекористувачів ефективніше обробляти землю та вирощувати сільськогосподарську продукцію, але й не сприяє удосконаленню законодавства в цьому напрямку. Отже, неврегульованість правовідносин та несформованість інституту особистого селянського господарства веде до латентності правовідносин щодо володіння та користування землею селянами.

Закон України «Про особисте селянське господарство» передбачає, що члени особистих селянських господарств є особами, які забезпечують себе роботою самостійно і відповідно до закону України «Про зайнятість населення» належать до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві для них є основною.

Однак такі обмеження вважаємо не цілком законними та такими, що обмежують права селян та позбавляють соціального захисту, гарантованого державою. У зв'язку з тим, що Закон України «Про особисте селянське господарство» відносить членів особистих селянських господарств до категорії самозайнятих осіб та передбачає порядок ведення реєстрації особистих селянських господарств, члени особистих селянських господарств позбавлені права набути статус безробітного та реалізувати право на соціальний захист від безробіття з незалежних від них обставин, право на забезпечення їх у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності.

Законодавством не враховано, що дохід особистого селянського господарства носить сезонний характер роботи та залежить від кліматичних та інших умов, а тому не гарантує стабільного та мінімального рівня заробітку членів такого господарства. Тобто сам факт зайнятості не може визнаватись достатнім критерієм для отримання громадянином матеріальної допомоги по безробіттю. При цьому особисті селянські господарства визначають обсяги надлишків сільськогосподарської продукції, яку вони бажають реалізувати, на власний розсуд. Через це неможливо чітко встановити рівень прибутку, що створює перепони у запровадженні механізмів захисту членів особистих селянських господарств.

Ще одним проблемним питанням ведення особистого селянського господарства є розмір оброблюваних ним земель. Стаття 121 Земельного кодексу України встановлює максимальний розмір земельної ділянки, що безоплатно набувається у влас-

ність в порядку безоплатної приватизації земельної ділянки площею 2,0 га. Проте законодавством України не передбачено мінімальний розмір земельної ділянки для ведення такого господарства. Він визначається уповноваженим органом державної влади та місцевого самоврядування на власний розсуд незалежно від потреб особистого селянського господарства.

Окрім того законодавство не забороняє збільшувати площу земель для ведення особистого селянського господарства шляхом отримання земельної ділянки в оренду, спадщину, виділення в натурі (на місцевості) земельної частки паю. П. 165.1.24. ст. 165 Податкового кодексу передбачено, що доходи, отримані від продажу власної сільськогосподарської продукції, яка вирощена, відгодована, виловлена, зібрана, виготовлена, вироблена, оброблена та/або перероблена безпосередньо фізичною особою на земельних ділянках, наданих їй у розмірах, встановлених Земельним кодексом України для ведення особистого селянського господарства та/або земельні частки (паї), виділені в натурі (на місцевості), сукупний розмір яких не перевищує 2,0 га. При цьому розмір земельних ділянок, зазначених в абзаці другому цього підпункту, а також розмір виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), які не використовуються (здаються в оренду, обслуговуються), не враховуються. Абзац 4 П. 165.1.24. ст. 165 Податкового кодексу вказує, що якщо розмір земельних ділянок в тому числі для ведення особистого селянського господарства перевищує 2,0 га, дохід від продажу сільськогосподарської продукції підлягає оподаткуванню на загальних підставах. Одночасно, особисте селянське гос-

подарство не веде фінансової звітності, а порахунки доходів, отриманих господарством від продажу продукції здійснюється його членами (фізичними особами), які не зобов'язані подавати податкову декларацію.

Отже, недосконале чинне законодавство України щодо врегулювання правовідносин зайнятості членів особистих селянських господарств штучно стримує становлення та економічне зростання особистих селянських господарств. Крім цього, діюче законодавство щодо регулювання діяльності особистого селянського господарства не дозволяє державним органам вдало вирішувати проблеми селянства із-за браку чіткості законодавчих норм, які можна трактувати по-різному.

Чимало проблем має інститут фермерського господарства. Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства. Законодавством передбачено, що фермерське господарство підлягає державній реєстрації після отримання земельної ділянки у власність або користування. Проте законодавство не обмежує розмір земель, які обробляються та належать фермерським господарствам.

Це заважає отримати чітку різницю між фермерськими господарствами та сільськогосподарськими підприємствами (в тому числі агрохолдингами), тому що критерієм такого розмежування може слугувати площа оброблюваних ними земель, ведення

сімейного фермерського господарства без залучення найманої робочої сили або залучення її в обмеженій кількості.

У зв'язку з проведенням аграрної реформи в Україні утворилися великі масиви земель, які перебувають в користуванні юридичних осіб.

Відповідно до Господарського кодексу та закону України «Про холдингові компанії в Україні» холдинговою компанією є акціонерне товариство, яке володіє, користується та розпоряджається холдинговими корпоративними пакетами акцій (часток, паїв) двох або більше корпоративних підприємств. Законодавством України врегульовані загальні положення функціонування холдингових компаній, а також особливості їх утворення, діяльності та ліквідації. Разом з цим, законодавством не встановлено особливості діяльності агрохолдингів, що здійснюють сільськогосподарське товаровиробництво на значних площах земель сільськогосподарського призначення.

Відсутність інституціональної сформованості та належного нормативно-правового забезпечення призводить до того, що більшість бюджетних дотацій на підтримку заходів в агропромисловому комплексі отримують провідні агрохолдинги країни.

Проблемним є питання пов'язане з реєстрацією агрохолдингів та взяття їх на облік в контролюючих органах як юридичних осіб. Враховуючи те, що сплата податків цих підприємств здійснюється за місцем їх реєстрації (зазвичай, вони реєструються у містах), то вони й не сплачують податки і збори у сільські ради в яких провадять сільськогосподарську діяльність. Отже, місцеві бюджети не доотримують

ють надходження коштів для розвитку сільських територій.

Конституція України декларує, що земля є *основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а до основних принципів земельного законодавства відноситься забезпечення раціонального використання та охорона земель*, поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва, забезпечення раціонального використання та охорони земель, пріоритету вимог екологічної безпеки. Недостатнє законодавче врегулювання діяльності агрохолдингів призводить до деградації та зниження родючості ґрунтів через ведення монокультурного виробництва. Задля забезпечення раціонального використання земель та належної їх охорони необхідне запровадження землевпорядних, економічних та екологічних нормативів та регламентів землекористування агрохолдингами та встановлення мінімальних та максимальних розмірів площ земель, які будуть використовуватися ними.

Формування на законодавчому рівні критеріїв, які б забезпечили чітке розмежування фермерських господарств від сільськогосподарських підприємств, механізмів державної підтримки та ефективного кредитування середнього бізнесу могли б посприяти, з однієї сторони, наповненню місцевих бюджетів та розвитку сільських територій, з іншої – конкурентному розвитку середнього і малого виробника сільськогосподарської продукції, запровадженню механізмів моніторингу земель, функціонуванню еколого-безпечного сільськогосподарського землекористування.

У разі запровадження інститутів фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств в Україні, необхідно встановити такі форми кредитування та оподаткування, які б сприяли розвитку аграрного бізнесу та сільських територій.

На сьогоднішній день Податковим кодексом передбачена можливість застосування до виробників сільськогосподарської продукції, у яких частка сільськогосподарського товаровиробництва за попередній податковий (звітний) рік дорівнює або перевищує 75 відсотків пільговий режим оподаткування – сплачувати фіксований сільськогосподарський податок. При цьому, платники фіксованого сільськогосподарського податку не є платниками податку на прибуток підприємств, земельного податку (крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються для ведення сільськогосподарського товаровиробництва), збору за спеціальне використання води, збору за провадження деяких видів підприємницької діяльності (у частині провадження торговельної діяльності).

Отже, системне запровадження нормативів та регламентів у діяльності фермерських господарств законодавством України сприятиме створенню нових господарств і забезпечить їх конкурентоспроможність.

Функціонування інституту ведення товарного сільськогосподарського виробництва також потребує удосконалення правових норм у зв'язку з розпаюванням земель сільськогосподарського призначення та проведення процедури їх приватизації (відбулося подрібнення цих земель), які перебувають у власності багатьох осіб. Введення мораторію на відчуження таких земель фактично забороняє вільно

розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення, що підлягають парцеляції. Вказане перешкоджає їх оптимальному використанню та призводить до погіршення стану цих земель.

Єдиним передбаченим законодавством способом є об'єднання таких земель та здача в оренду сільськогосподарським товаровиробникам. В цьому випадку селяни, власники земельних ділянок (паїв), залишаються економічно незахищеними, перебуваючи у нерівних умовах з орендарями, позаяк не мають можливості змінити несправедливі умови, висунуті великими товаровиробниками при укладанні договорів оренди. При цьому орендарі отримують у користування кращі землі сільськогосподарського призначення.

Проте, у разі запровадження способів об'єднання власників земельних ділянок (паїв) з метою подальшої їхньої спільної діяльності, можливо досягнути належного захисту прав власників земельних ділянок (паїв) та їх використання.

Ефективною формою об'єднання земель сільськогосподарського призначення може слугувати створення об'єднань власників земельних часток (паїв), створення єдиних масивів земель, що належать власникам земельних ділянок (паїв), з метою подальшої передачі їх в оренду на вигідних орендодавцям умовах. Формуванню єдиних масивів земель сільськогосподарського призначення повинно передувати природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель.

Реалізація цих заходів започаткує вільний обіг земель сільськогосподарського призначення. Тому

вважаємо за необхідне забезпечити перехід від ідеології окремої передачі земельних часток (паїв) власниками сертифікатів на земельну частку (пай) орендарям до передачі в оренду земельних масивів об'єднанням співвласників земельних часток (паїв).

Висновки

Отже, для досягнення високоефективного та еколого-безпечного сільськогосподарського землекористування істотних змін мають зазнати інститути особистих селянських, фермерських господарств та товарних сільськогосподарських підприємств в частині правового врегулювання та інституціонального забезпечення з метою захисту підприємницької діяльності, забезпечення справедливої конкуренції на ринку праці та захисту людей.

Наведені в статті проблеми потребують комплексного вирішення за сприяння держави, оскільки вимагають не тільки правового врегулювання, а й запровадження інновацій в усіх сферах: економічній, екологічній, освітній, культурній та інших.

Вважаємо за необхідне сформулювати чіткі нормативи використання земель відповідно до оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань та спеціалізації. Вважаємо доцільним землі для ведення особистого селянського господарства надавати у розмірі до 2,0 га та відновити інститут ведення особистого підсобного господарства з виділенням земельних ділянок у розмірі до 0,6 га.

Зміни мають відбутись також у функціонуванні фермерських господарств. Важливим фактором державної політики для підтримки їх діяльності є запровадження фермерських господарств сімейного типу з чітким визначенням його учасників та врегулю-

ванням можливості залучення найманої робочої сили цими господарствами. Передбачити мінімальний розмір земельної ділянки для створення фермерських господарств - 2,0 га, максимальний – 500,0 га, що підлягає обґрунтуванню з урахуванням перспектив розвитку фермерського господарства та його спеціалізації.

Задля забезпечення чіткого розмежування сільськогосподарських підприємств та агрохолдингів необхідно передбачити нормативи щодо розміру сільськогосподарських землекористувань (підприємства за площею від 500 до 5 000 га – середні сільськогосподарські підприємства, від 5 000 до 10 000 га – великі сільськогосподарські підприємства, а від 10 000 га і більше – господарства агрохолдингового типу.

Реалізація передбачених заходів можлива при умові надання державою фінансової підтримки таким формам сільськогосподарських землекористувань та запровадження цільових програм щодо їх розвитку. А інституціоналізація господарств, що продукують сільськогосподарську продукцію, забезпечить раціональний розподіл прав на землю з метою ведення на ній еколого-економічного господарювання.

Список літератури

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996// Офіц. Інтернет-сторінка Верховної ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001// Офіц. Інтернет-сторінка Верховної ради України. – [Елект-

ронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

3. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15.05.2003// Офіц. Інтернет-сторінка Верховної ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/742-15>

4. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003// Офіц. Інтернет-сторінка Верховної ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/973-15>

5. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010// Офіц. Інтернет-сторінка Верховної ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

6. Про холдингові компанії в Україні: Закон України від 15.03.2006// Офіц. Інтернет-сторінка Верховної ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3528-15>.

* * *

Проанализированные ключевые аспекты функционирования институтов сельскохозяйственного землепользования, установлено неуместности в правовом и институциональном обеспечении их развития и предложены способы их решения.

Ключевые слова: институт, институциональное обеспечение, институциональный подход, правовое регулирование, личное крестьянское хозяйство, фермерское хозяйство, сельскохозяйственные предприятия.

* * *

Key aspects for functioning of land user institutions were analyzed as well as appropriatenesses in legal and institutional ensuring of their development were determined. The ways to resolve them are observed in the paper.

Keywords: institution, institutional ensuring, institutional approach, legal regulation, private peasant farm, individual farm, agricultural enterprises.

МІСЦЕ І РОЛЬ СУЧАСНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ В РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

*Третяк А. М., доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України
Державна екологічна академія післядипломної освіти
та управління Мінприроди України*

Досліджено місце і роль сучасного землеустрою в розвитку земельних відносин в Україні, зокрема, обґрунтовано необхідність формування багатофункціональної системи землеустрою.

Ключові слова: *землеустрій, багатофункціональна система управління земельними ресурсами, земельні відносини.*

Постановка проблеми

Аналізуючи земельні перетворення в Україні, робоча група із управління земельними ресурсами Європейської Економічної Комісії ООН наприкінці 2003 р. вказала на неефективну «...організацію землеустрою з погляду загальних концепцій, відомчих функцій і методів реалізації...» і запропонувала забезпечити «...урядову підтримку в проведенні землеустрою» [1], що збігається з позицією українських вчених і фахівців та вимагає відновлення і удосконалення в Україні сучасної системи землеустрою.

Із прийняттям в 2011 р. закону України «Про державний земельний кадастр» землеустрій в Україні набуває більш технічно-правового спрямування ніж соціально-економічного та екологічного. Це пов'язано із запровадженням єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок. В землевпорядну практику вводяться поняття формування земельних діля-

нок, їх поділ та об'єднання. Враховуючи сказане та необхідність концептуальної зміни системи управління земельними ресурсами та землекористуванням в Україні виникла потреба переосмислення ролі і місця землеустрою в удосконаленні земельних відносин.

Метою статті є обґрунтування місця і ролі сучасного землеустрою в розвитку земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу. Виходячи із необхідності запровадження в Україні комплексної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами [2], *землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів і організаційні, правові та інженерно-технічні дії, що спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом сус-*

пільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Його сутність можна виразити логічно-сміисловою схемою приведеною на рис. 1.



Рис. 1. Логічно-сміслова схема сутності сучасного землеустрою

Враховуючи, що запропонована модель багатофункціональної системи управління земельними ресурсами включає дві підсистеми:

1) управління земельними ресурсами яка базується на принципі «від загального до приватного»;

2) управління землекористуванням», що базується на принципі «від приватного до загального» то відповідно сучасний землеустрій залежно від функціональної спрямованості управління повинна розвиватися по чотирьох функціональних напрямках (рис. 2).

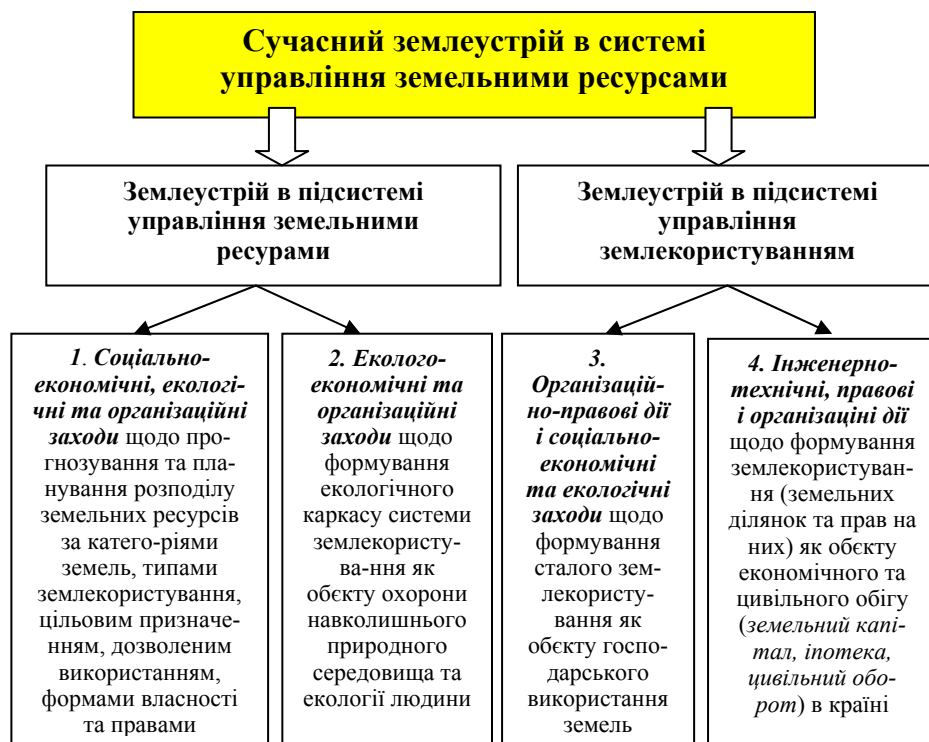


Рис. 2. Логічно-смысловая модель розвитку сучасного землеустрою в Україні у системі управління земельними ресурсами

Таким чином, сучасний землеустрій носить багатофункціональний характер і відповідно потребує формування відповідного інституціонального середовища на засадах інституціональної економічної теорії. Інституціональний підхід є важливим методологічним прийомом дослідження проблем та перспектив розвитку системи сучасного землеустрою. Доцільність його застосування обумовлена необхідністю створення системної моделі, що стимулювала б процеси природоохоронної діяльності в галузі використання і охорони земель та формування сталого землекористування. Унаслідок інституціональних перетворень повинні формуватися нові інститути економічних відносин власності на землю, що аналі-

зують процес інтенсифікації залучення земельних ресурсів у відтворювальний процес. Дослідження процесу інституціоналізації землеустрою на методологічних засадах обґрунтовується необхідністю встановлення єдиних правил для всіх суб'єктів, тобто для держави та її громадян. Тому потрібні базові контури інституціональних перетворень, що виявлятимуть негативні явища та сприятимуть реальному соціально-економічному зростанню.

Інституціональні перетворення системи сучасного землеустрою у цьому зв'язку мають стати вирішальними при запровадженні концепції сталого розвитку, яке можливе за умови, якщо екологічна, економічна та соціальна складові будуть

взаємоузгодженими й поступальний розвиток однієї з них не призводитиме до деструктивних процесів в інших. Досягти зазначеного можна насамперед завдяки масштабним змінам інституціонального середовища з метою підвищення дієвості соціальних детермінант й економічних факторів, а також еко-

логічної збалансованості. Без такої системи земельний устрій країни формується неузгоджено в територіальному та факторному напрямках. У зв'язку з переважанням окремих формальних та неформальних інститутів неможливе землекористування в контексті сталого розвитку.



Рис. 3. Логічно-смысловая модель розвитку системи сучасного землеустрою, що базується на основі процесу узгодження і реалізації еколого-економічних імперативів планування збалансованого землекористування

Залежно від виду об'єкта земельних відносин, категорій земель, їхнього правового режиму проявляються форми та види землеу-

рою. Це зумовлює розроблення системи принципів та методології їх розвитку, на підставі чого і дано нове визначення сутнісних ознак

дефініції «*землеустрій*». Вони ґрунтуються на необхідності запровадження в Україні багатофункціональної моделі системи управління земельними ресурсами, особливостях формування інституту власності на землю, багатofакторності нормативно-правової бази та врахуванні еколого-економічних імперативів у сфері землекористування.

Виходячи з викладеного система сучасного землеустрою повинна базуватися на основі процесу узгодження і реалізації еколого-економічних імперативів планування сталого землекористування (рис. 3).

Формування інституціональних передумов розвитку сучасного землеустрою, виходячи з сучасних потреб глобалізації, має передувати зміні окремих елементів управлінської структури. Це забезпечить стадійність, ієрархічність та поступальність входження ринкових інститутів до вітчизняного формату сфери землеустрою, який забезпечить формування земельних відносин відповідно до ринковоорієнтованого земельного устрою України.

Висновки

Зміна місця і ролі землеустрою в розвитку земельних відносин та інституціоналізація його системи обумовлені запровадженням моделі багатофункціональної системи управління земельними ресурсами, яка базується на пріоритеті природокористування і впровадження у практику господарської діяльності нових економічних відносин прав на землю та інші природні ресурси. Така трансформації потребує розроблення нових організаційно-економічних та інституційно-

правових засад державної регіональної політики щодо розширення повноважень регіональних виконавчих структур та органів місцевого самоврядування у виборі пріоритетів соціально-економічного розвитку та земельних відносин. в питаннях фінансового й адміністративного адміністрування землекористування методом землеустрою.

Список літератури

1. P.V. D. Molen (*the Netherlands*), E.H. Silayo (*Tanzania*), A.M. Tuladhar (*the Netherlands*). Land Administration Policies and Systems / Comparative Study to Land Policy in 9 Countries in Africa and Asia. - FIG Working Week, Stockholm, 14-19.06.2008. P. 6.
2. Третьяк А.М., Р. М. Курильців, Н. А. Третьяк. Концептуальні засади розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 9. – С. 25–28.

Исследовано место и роль современного землеустройства в развитии земельных отношений В Украине, в частности, обоснована необходимость формирования многофункциональной системы землеустройства.

Ключевые слова: землеустройство, многофункциональная система управления земельными ресурсами, земельные отношения

The thesis is devoted to the investigation of the role and place of modern land management in the new conditions of land relations in Ukraine, in particular, the necessity of forming of a multi-functional system of land management.

Keywords: land management, multi-system management of land resources, land relations.

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИЙ РЕФОРМІЗМ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Гаража О.П., кандидат економічних наук, доцент
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

У статті аналізується правові та організаційні зміни стану земель сільськогосподарського призначення в результаті проведення земельної реформи. Проведений аналіз показує створення необхідних умов для розвитку і функціонування обороту і ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: інституціональний реформізм, сільськогосподарські землі, етапи реформізму, інститут права власності, інститут оренди.

Постановка проблеми

Введення інституту приватної власності на землю зумовило проведення координальних змін на всіх категоріях земельного фонду України, а особливо на землях сільськогосподарського призначення. Реформаторській процес займав довгий період і мав різні напрями розвитку, які або прогресували або призупинялись. Наслідком таких перетворень стало формування прошарку дрібних власників земельних часток (паїв), шляхом приватизації в основному сільськогосподарських угідь і надання їх для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Починаючи з 1991 р. і до сих пір змінюються інститути і інституції управління процесом впровадження реформаторських дій щодо приватної власності на землю і формування середнього (фермерського) прошарку землевласників. Багато перетворень зроблено, особливо на зем-

лях сільськогосподарських угідь. Проте, залишаються відкритими для подальшого упорядкування і вивчення питання належності земель несільськогосподарських угідь і майбутні шляхи управління землями сільськогосподарського призначення, що і складає проблематику даного дослідження.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Передача земель сільськогосподарського призначення в приватну власність при проведенні земельної реформи і формування ринку цих земель на впорядкованій інституціональній основі має широке коло освітлення та розробок. Ці питання у своїх наукових працях досліджують Осипчук С.О. [1], О.В. Ульянченко [2], Д.С. Добряк [3], А.П. Вєрвейко [4], В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко [5], А.М. Третьак [6], М.М. Федоров [7], М.А.

Хвесик [8], О.І. Гуторов [9], В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич [10], П.Ф. Кулинич [11], О.В. Олійник [12] та ін. Проте, причинно-наслідкові зв'язки інституціональних перетворень саме на землях сільськогосподарського призначення потребують більш глибокого дослідження.

Метою статті є аналіз інституціонального реформізму управління землями сільськогосподарського призначення від початку земельної реформи до теперішнього часу на підставі введеного інституту приватної власності на землю і сформованих дрібновласників земельних часток (паїв) та шляхи майбутнього розвитку.

Виклад основного матеріалу

Зміна політики держави від соціально-комуністичного до соціально-орієнтованого ринково-економічного устрою обумовило впровадження економічної реформи в усі галузі народного господарства. Впровадження інституту приватної власності на землю суттєво змінювало колишні земельні відносини, що зумовило необхідність проведення земельної реформи. Формування багатоукладної економіки з різними формами господарювання на землі на основі раціонального її використання та охорони передбачав перерозподіл земель. Згідно Постанови Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 р. «Про земельну реформу» [14] перерозподіл земельних угідь передбачав перехід із державної форми власності до колективної та приватної. Об'єктом земельної реформи проголосили всі землі колишньої УРСР з 15 березня 1991 року. Повноваження щодо

проведення земельної реформи були покладені на відповідні ради з вимогою проведення інвентаризації земель, облік зацікавлених у самостійній господарській індивідуальній діяльності громадян і підприємств, і обґрунтуванні необхідних для них земельних площ.

Найсуттєвіші реформаторські зміни відбулися на землях сільськогосподарського призначення в аграрній галузі народного господарства. Сільськогосподарські землі займають 70,9 % від усієї території України. У сільськогосподарському виробництві зайнято 24 % населення. Продукція сільського господарства є вагомим складовим ресурсом у процесі виробництва різних галузей народного господарства. Тому широкомасштабність земельних перетворень, спрямованих на пристосування до умов ринкової економіки, зумовило прийняття не однієї реформаторської дії, а поступового впровадження взаємопов'язаних логічних переходів, які групуються у такі етапи: 1) встановлення меж сільських селищних рад та населених пунктів (1990-1993 рр.); 2) роздержавлення (1991-1995 рр.); 3) паювання (1995-2001 рр.); 4) поділ земель (1995-2001 рр.); 5) приватизація (1996-2006 рр.); 6) реструктуризація сільськогосподарських підприємств (1991-2000рр.); 7) консолідація земель (проект); 8) обіг земель (проект); 9) ринок земель (проект).

Встановлення меж сільських, (селищних) рад та населених пунктів – це процес встановлення меж і формування територій відповідних Рад і земель сільських населених пунктів. Виконується згідно з Технічними вказівками, затвердженими

Держкомземом України 30 жовтня 1991 року. При проведенні цих робіт формувалися землі запасу.

Роздержавлення земель – це передача земель із державної до колективної форми власності суб'єктам господарювання. Відповідно до Постанови Верховної Ради України "Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі" від 13 березня 1992 року почали масово проводити ці роботи [16]. При роздержавленні виділявся резервний фонд, який залишався в державній власності. Згідно Земельного кодексу від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ [15] існували три форми власності на землю: державна, колективна і приватна, Земельному кодексі від 25.10.2001 № 2768-ІІІ [13] – державна, комунальна і приватна. Комунальна власність введена Конституцією від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Тоді можна виділити такі періоди: 1) 1990-1996 рр. – державна, колективна і приватна; 2) 1997-2001 рр. – державна, комунальна, колективна і приватна; 3) 2002-2014 рр. – державна, комунальна і приватна. З 01.01.2013 р. в населених пунктах землі, які не знаходяться у державній або приватній власності, виділені в комунальну [25]. За результатами роздержавлення склався «Проект роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій», після затвердження якого межі визначених земельних ділянок виносились в натуру і закріплювались межовими знаками встановленого зразка.

Сільськогосподарські угіддя, що залишалися після виділення земель резервного фонду та земель запасу, підлягали передачі у колективну власність сільськогосподарських

підприємств, що посвідчувалась державним актом на право колективної власності на землю і після проведення нормативної грошової оцінки, паювалися.

Паювання земель - це процес визначення розміру земельної частки (паю) колективної власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натуру (на місцевості) [17]. Правовою базою проведення паювання слугували Земельний кодекс 1990 р., Указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», постанова Кабінету Міністрів України від 12 лютого 1996 року № 187 «Про стан реформування земельних відносин», наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 20 лютого 1996 р. № 11 «Методичні рекомендації щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям». Землі радгоспів паювалися після перетворення їх на колективні сільськогосподарські товариства. Право на земельну частку (пай) мають члени підприємств та пенсіонери із їх числа. Вартість та розмір земельної частки (паю) є рівною для всіх членів. Основними показниками, які розраховувалися при паюванні були вартість та розмір земельної частки (паю), середня грошова оцінка сільськогосподарських угідь. Матеріали паювання оформлювалися у Схему паювання,

яка складалася з текстових та графічних матеріалів. Текстові матеріали містили: рішення загальних зборів про затвердження складу комісії щодо проведення паювання, список членів підприємства, матеріали нормативної грошової оцінки, розрахунок вартості та розміру в умовних кадастрових гектарах земельної частки (паю), затверджений рішенням райдержадміністрації. Графічні матеріали містили інформацію про кількість паїв на конкретному полі. Після проведення паювання видавався сертифікат.

Поділ земель – це послідовність розділу земель колективної власності при еколого-технологічних особливостях використання. Правовою базою був Наказ Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, УААН від 04.06.1996 р. № 47/172/48 «Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій». Передачі земельної частки (паю) в натурі власнику сертифікату передували роботи з складання «Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)» або за повною або за скороченою програмою. Основне призначення Схем - визначення черговості поділу земель колективної власності з урахуванням обмежень, обумовлених технологічними і екологічними особливостями їх використання [18]. Масштаб Схеми 1:10000 або 1:25000 на плановій основі землеволодіння і землекористування. Особливістю Схеми було виділення ділянок першочергового поділу для осіб, які побажали вийти із складу сільсько-

господарського підприємства та займатися індивідуальною господарською діяльністю. По можливості їх розміщували біля населених пунктів, з розвинутою транспортною мережею і кращих ґрунтах. При повній програмі складання Схеми проводилося коригування сівозмін, та на ділянку першочергового поділу розроблявся проект організації території земельних часток (паїв).

Приватизація земельної частки (паю) – це передача її із колективної (з 01.01.2002 р. державної) до приватної власності членів підприємства, що мають сертифікат у відповідності до закону. Правовою основою був Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV, Постанова Кабінету Міністрів України від 04.02.2004 р. № 122 «Про організацію робіт і методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)». Видачі державних актів на право власності на земельну частку (пай) передували роботи зі розробки проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). У ньому вказуються місцезнаходження земельних ділянок, площа та межі сільськогосподарських угідь, які розподіляються між власниками земельних часток (паїв), цільове призначення, встановленні обмеження (обтяження) і земельні сервітути. У разі необхідності в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) здійснюється перерахунок розміру в умовних кадастрових гектарах та вартості земельної частки (паю). В площу

розподілу не включаються: 1) малопродуктивні, техногенно забруднені, деградовані угіддя; 2) заболочені земельні ділянки; 3) землі розвіданих родовищ корисних копалин; 4) інші недоцільні до використання земельні ділянки. Документація із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) складається із: 1) проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв); 2) технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку. На підприємстві земельні частки (паї) поділялися між членами або за списком, або шляхом жеребкування. Головуючими на зборах були голова ради або райдержадміністрації. За результатами складався протокол. За 14 днів до їх проведення подавалось оголошення в газету. Якщо прийшло і зареєструвалося 2/3 від усіх членів, то збори вважались дійсними. Невитребувані паї переходять в розпорядження рад чи адміністрацій для надання їх в оренду.

Формування прошарку землевласників почалося з 15.03.1991 р. – дати початку земельної реформи і відбувалося двома шляхами: одноосібно і колективно. Одноосібне виділення земельних ділянок на сільськогосподарських угіддях характерно для початкового періоду 1991–1998 рр. З 05.06.2003 р. якщо більша частина побажала вийти з сільськогосподарського підприємства, то порядок виділення має таку послідовність: 1) заява громадян про вихід із складу до місцевої ради або райдержадміністрації; 2) розробка проекту землеустрою щодо

організації території земельних часток (паїв); 3) розробка документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості); 4) погодження та державна експертиза вищеназваних видів документації; 5) жеребкування – розподіл земельних часток паїв між власниками; 6) затвердження протоколу жеребкування; 7) рішення про виділення земельних часток (паїв) і видача державних актів замість сертифікатів; 8) реєстрація земельної частки (паю) та прав на неї.

Реструктуризація сільськогосподарських підприємств. В реорганізації сільськогосподарських підприємств можна виділити такі етапи: 1) реформування колгоспів та радгоспів у КСП (1992-2000 рр.); 2) формування ринкових юридичних осіб (ТОВ та ін.). Перший етап. До 90-х років організаційну структуру у сільському господарстві складали колгоспи та радгоспи. Земельний кодекс від 13 березня 1992 р. ввів колективну форму власності на землю. Згідно Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14 лютого 1992 р. № 2114-ХІІЗ колгоспи та радгоспи перетворилися на юридичні особи ринкового типу - колективні сільськогосподарські підприємства. Колективне сільськогосподарське підприємство - це добровільне об'єднання громадян у самостійне підприємство для спільного виробництва сільськогосподарської продукції та товарів і діє на засадах підприємництва та самоврядування [19]. Земля належала підприємству на праві колективної власності і посвідчувалась державним актом на право постійного користування. Кожен

член отримав сертифікат на право на земельну частку (пай). На той час земельні частки паї були виділені умовно, а не в натурі (на місцевості). Загальний земельний масив, який складався із умовних земельних часток (паїв), члени КСП обробляли разом. Земельні сертифікати були об'єктом обігу. Земельні частки (паї) передавались у приватну власність рішенням відповідної ради. Другий етап. Основна частина перетворень відбулась у 2000 р. на підставі Указу Президента України «Указ про реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 № 1529/99 колективні сільськогосподарські підприємства, на 99 % (10778 КСП) були реформовані в приватні формування (приватні (приватно-орендні) підприємства, селянські (фермерські) господарства, господарські товариства, сільськогосподарські кооперативи, інші). В результаті реорганізації утворилося 12800 підприємств ринкового типу: 46 % - товариства з обмеженою відповідальністю, 26 % – сільськогосподарські кооперативи, 21 % – приватні підприємства, 7 % – селянські (фермерські) господарства [11]. Для заснування приватних формувань необхідно 3 – 14 чоловік, а інші члени вважаються такими, що вибули. Проте, ці господарські суб'єкти користуються земельними частками (паями) і майном інших членів. Для врегулювання таких відносин був введений інститут оренди на земельні частки (паї) на підставі наказу Держкомзему від 17 січня 2000 р. № 5 «Типовий договір оренди земельної частки (паю)». Після реорганізації КСП в новій редакції Земельного кодексу від 21.10.2001 р. № 2768-III була

ліквідована колективна форма власності на землю, а земельна частка (пай) надавалась із земель державної або комунальної форми власності при приватизації. Земельні частки (паї) передавались у приватну власність в межах населених пунктів рішенням відповідної ради, за межами – на підставі розпорядження райдержадміністрації. В формуванні ринкових умов для земель сільськогосподарського призначення можна виділити два етапи: 1) обіг сертифікатів на земельну частку (пай) на підставі цивільно-правових угод (1995-2000 рр.); 2) формування інституту оренди на земельну частку (пай) і мораторій на продаж земельних часток (паїв) (2001-2014 рр.).

Інститут власності на землю встановлює інститут рентних платежів, які стягуються на користь держави на підставі орендної плати, що включає орендну плату та земельний податок. Власникам земельних часток (паїв), що уклали договори оренди, сільгоспідприємствами виплачувалась орендна плата, розмір якої змінювався протягом 2000- 2002 рр. Згідно Наказу Держкомзему від 17 січня 2000 р. № 5 «Типовий договір оренди земельної частки (паю)» розмір плати за оренду встановлювався не менше одного відсотка від визначеної вартості орендованої земельної частки (паю) [20]. Указом Президента України від 19.08.2008 № 725 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» розмір орендної плати встановлювався спочатку на рівні 1,5 %, а з 2002 р. – 3 % від нормативної грошової оцінки. Дохід від надання в оренду земельної

частки (паю) оподатковується податком на доходи фізичних осіб за ставкою 15 % (17 %), який вилучається орендарем – сільськогосподарським підприємством. Власники земельних часток паїв сплачують земельний податок в розмірі – рілля, сіножаті, пасовища - 0,1 % та багаторічні насадження – 0,03 % від нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнту індексації землі та коефіцієнту збільшення рентного доходу – 1,756 (згідно постанови КМУ 31.10.2011 №1185).

Фермерські господарства являються одним із видів приватних формувань і мають свою еволюційну історію при реформуванні. Фермерське господарство – це форма підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства [21]. Воно утворюється одним або декількома родичами або членами сім'ї, має печатку і назву і діє на основі Статуту. Розмір селянського (фермерського) господарства змінювався на протязі періоду реформування. За Земельним кодексом 1990 р. розмір ділянок, які надавались у приватну власність або користування, не повинен перевищувати 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель, але вони додатково можуть орендувати земельні ділянки для виробничих цілей. З 2003 р. відповідно до закону України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 № 973-IV формулювання стало «фермерське господар-

ство» (замість селянське (фермерське) господарство), а землі могли складатися: 1) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; 2) земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності; 3) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди. На земельні ділянки, набуті до 01.01.2002 р. фермері мають переважне право на придбання (викуп) до 100 га сільськогосподарських угідь (до 50 га ріллі), у власність з розстрочкою платежу до 20 років [21].

Консолідація земель - комплекс організаційних, правових, землепорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні землевласниками та землекористувачами земельних ділянок і земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення у єдині земельні масиви, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стаке землекористування [22]. Правовою основою є проект Закону України «Про консолідацію земель». Запобігає подальшій парцеляції (роздрібнення) земельних ділянок.

Обіг земель сільськогосподарського призначення - врегульовані нормами законодавства суспільні відносини щодо переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення з підстав і в порядку, визначеному законом, договором, рішенням суду [23]. Правовою основою є проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Ним

вводиться новий інститут - Державний земельний банк. До нього можуть передаватися у власність або користування земельні ділянки всіх видів цільового призначення (використання) в межах категорії земель сільськогосподарського призначення. З 1 січня 2014 року переходять: а) у державну власність – розташовані за межами населених пунктів землі та земельні ділянки: під польовими дорогами, лісосмугами, господарськими дворами (фермами, токами тощо), інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які не паювались, якщо такі землі чи земельні ділянки не передані у власність; земельні ділянки сільськогосподарського призначення безгосподарські; не витребувані паї; а) у комунальну власність – розташовані у межах населених пунктів землі та земельні ділянки: під польовими дорогами, лісосмугами, господарськими дворами (фермами, токами тощо), інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення; земельні ділянки сільськогосподарського призначення безгосподарські; не витребувані паї.

Ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції [24]. Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, введеного з 1 січня 2002 року і продовжено до 1 січня 2016 року, створить всі умови для купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення за умов прозорості, законності та урегульованості його функціонування

із застосуванням створеної бази геоінформаційних дани.

Виновки

Аналізуючи реформування землекористувань сільськогосподарського призначення з передачі земель державної власності до приватної можна визначити такі напрями:

1. Інституціональний реформізм управління земельними ресурсами – це поступові зміни інститутів та інституцій управління земельними ресурсами за визначеним політико-економічним курсом держави. Він поширюється на органи управління, господарювання як на окремому підприємстві, так і галузі в цілому, законотворчу діяльність на всіх рівнях адміністративно-територіального розподілу (вертикаль) і за взаємодіючими елементами одного рівня (горизонталь). Разом з інститутом приватної власності вводиться інститут плати за землю. Основними інститутами та інституціями, які зазнали значних змін на землях сільськогосподарського призначення є:

а) інститут державного управління землями сільськогосподарського призначення має три періоди: 1) 1991-2001 рр. – відповідні ради та райдержадміністрації; 2) 2001-2012 рр. – за межами населених пунктів – райдержадміністрації, в межах населених пунктів – відповідні ради; 3) 2013-2014 рр. – Держземагенство, яке в подальшому буде Служба геодезії, картографії та кадастру;

б) інститут господарського управління – 1) 1991-2001 рр. колективні сільськогосподарські підприємства; 2) ринкові формування (ТОВ, і т.ін.).

в) інститут оренди: 1) 1991-2000 рр. оренда земель; 2) 2000 – 2014 рр. оренда земельних часток (паїв).

2. Інституціональний реформізм на землях сільськогосподарського призначення має здійснені етапи: 1) встановлення меж сільських селищних рад та населених пунктів (1990-1993 рр.); 2) роздержавлення (1991-1995 рр.); 3) паювання (1995-2001рр.); 4) поділ земель (1995-2001рр.); 5) приватизація (1996-2006 рр.); 6) реструктуризація сільськогосподарських підприємств (1991-2000 рр.); та частину етапів в проекті: 7) консолідація земель (проект); 8) обіг земель (проект); 9) ринок земель (проект).

Список літератури

1. Осипчук С.А. Землерозвод / С.А. Осипчук // Зеркало недели. – 2011. – № 5. – С. 15–20. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://gazeta.zn.ua/ECONOMICS/zemlerazvod.html>
2. Ульяновченко О.В. Формування системи сталого землекористування / О.В. Ульяновченко // Вісник ХНАУ. – 2009. – № 11. – С. 369–375.
3. Добряк Д.С. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. – К. : Урожай, 2004. – 136 с.
4. Вервейко А.П. Аналіз використання земельних ресурсів за результатами земельної реформи / А.П. Вервейко, Н.В. Волкодав // Вісник ХНАУ. – 2008. – № 4. – С. 167–173.
5. Формування ринку земель в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.; за ред. А.С. Даниленка та Ю.Д. Білика. – 2-ге вид. – К. : Урожай, 2006. – 277 с.
6. Третьак А.М. Концепція вдосконалення земельних відносин в Україні. Державна цільова програма на 2007–2015 роки / А.М. Третьак // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 3. – С. 27–30.
7. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–18.
8. Хвесик М.А. Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М.А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 24–30.;
9. Гуторов О.І. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин / О.І. Гуторов // Економіка та управління АПК: 36. наук. праць. – Біла Церква, 2010. Вип. 4 (81). – С. 28-33. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.btsau.kiev.ua/files/list/edition/ed_dviyuualfz.pdf.
10. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич ; за заг. ред. В.Г. В'юна. – Миколаїв : МФ НаУКМА, 2002. – 316 с.
11. Кулинич П.Ф. Право на земельну частку (пай) та його реалізація: [стаття] / П. Кулинич. - Юридичний журнал. - К. : Юстиніан, 2014 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=62>.
12. Олійник О.В. Трансформація земельних ресурсів і ефективність використання сільськогосподарських угідь / О.В. Олійник // Вісник ХНАУ. – 2009. - № 6. – С. 3-14. - (Серія «Економіка АПК і природокористування»).
13. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 06.09.2014 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
14. Про земельну реформу: Постанова Верховна Рада УРСР від 18.12.1990 № 563-XII. Редакція від 22.09.2005 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/563-12/conv>.
15. Земельний кодекс України: Кодекс України від 18.12.1990 № 561-XII. [Елект-

ронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/561-12> [не чинний].

16. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 року № 2200-XII. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2200-12>.

17. Методичні рекомендації щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 20 лютого 1996 р. № 11. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/720/95/conv>.

18. Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій: Наказ Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, УААН від 04.06.1996 р. № 47/172/48. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ua-info.biz/legal/basedi/ua-tpwgr.htm>.

19. Про колективне сільськогосподарське підприємство: Закону України від 14 лютого 1992 р. № 2114-XIIЗ. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2114-12/conv>.

20. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 № 1529/99. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>.

21. Про фермерське господарство: Закон Верховної Ради України від 19.06.2003 № 973-IV. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/973-15>.

22. Консолідація земель: проект Закону України від 27.09.2013. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/581.html>.

23. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: проект Закону України від 05.07.2013. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/569.html>.

24. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навч. посібник. / З.П. Панків // Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 272 с.

25. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закону України від 06.09.2012 № 5245-VI. Редакція від 16.06.2013 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5245-17/conv>.

В статье анализируются правовые и организационные изменения состояния земель сельскохозяйственного назначения в результате проведения земельной реформы. Проведенный анализ показывает создание необходимых условий для развития и функционирования оборота и рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: институциональный реформизм, сельскохозяйственные земли, этапы реформизма, институт права собственности, институт аренды.

The article analyzes the legal and institutional changes in the state of agricultural land as a result of land reform. The analysis indicates creation of the necessary conditions for the development and operation of the turnover and market of agricultural lands.

Keywords: institutional reformism, agricultural land, stages of reformism, Institute of ownership, lease Institute.

СУТНІСТЬ УПРАВЛІННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ: ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Курильців Р.М., кандидат економічних наук, доцент

Львівський національний аграрний університет

Ковалишин О.Ф., кандидат економічних наук, доцент

Львівський національний аграрний університет

Третяк Н.А., кандидат економічних наук

*Державна установа «Інститут економіки природокористування
та сталого розвитку Національної академії наук України»*

Проведено аналіз сутності управління сільськогосподарським землекористуванням як основною складовою цілісного земельно-майнового комплексу через призму прав власності на землю, досліджено їх особливості як економічної та правової складової відносин власності на землю згідно чинного законодавства України

Ключові слова: *управління сільськогосподарським землекористуванням, прав власності на землю, земельно-майнового комплексу.*

Постановка проблеми

На даному етапі здійснення земельної реформи спостерігається тенденція відставання теоретичних напрацювань від потреб практики. Це стосується й операцій з правами власності на землю в системі управління землекористуванням, особливо сільськогосподарським. Залишається невирішеною проблема визначення сутності та узгодження понятійного апарату управління землекористуванням, гармонізації та уніфікації основних понять, пов'язаних з правами власності на землю. Уточнення сутності управління землекористуванням

через призму «пучка» прав власності надасть можливість чітко окреслити об'єкти землекористування та удосконалити економічно-правові аспекти щодо його ефективного розвитку в ринкових умовах.

Метою дослідження є визначення сутності управління сільськогосподарським землекористуванням через призму економічних та правових відносин прав власності на землю.

Виклад основного матеріалу

У найбільш загальному трактуванні право власності на землю визначає стаття 78 Земельного кодексу

України – як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Правом власності закріплюється і охороняється приналежність земельних благ конкретним особам. Отже, традиційно право власності на землю включає тріаду прав: право володіння, користування та розпорядження власником своєю земельною ділянкою. Разом з тим, правом власності відповідно до пункту 1 статті 116 Цивільного кодексу України є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [2]. Англійський юрист А.М. Оноре [2] запропонував інший, більш повний набір прав власності, який передбачав наявність одинадцяти елементів: право власності, право використання, право управління, право на дохід, право суверена, право на безпеку, право на передачу і спадок, право на безстроковість володіння благом, заборона на використання способом, який приносить шкоду зовнішньому середовищу, право на відповідальність у вигляді стягнення, право на залишковий характер.

А.М. Третяк вичленяє в українському законодавстві шістнадцять видів (елементів) прав власності на землю [4]: так крім прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою він виділяє: право оренди, право управління, право на дохід, право на ренту, право на передачу прав у спадщину, право на капітальну вартість, право на внесення до статутного фонду, право на безпеку, право на передачу прав на земельний сервітут, право емфітевзису, право суперфіцій, право застави, право заборони на використання благ способом, що наносить шкоду, право на відшкодування збитків. Відповідно, чим більше прав із вказаних, закріплені за земельною

ділянкою, тим більшою буде її цінність.

Таким чином, визначення правомочностей, які характеризують сутність права власності на землю, залежить від системи права. Принциповий тезис інституціоналістів полягає в тому, що специфіка прав власності не безкоштовна. Більш того, вона вимагає нерідко значних витрат.

Залежно від прав власності, які існують у суб'єкта господарювання на певний вид земельних благ, зокрема, на землекористування, яке може бути сформоване на різних правах (особливо сільськогосподарського), виникають особливості облікового відображення даного об'єкта в бухгалтерському обліку та економічних відносин прав власності на землю.

Як зазначає Н.В. Безсмертна, право власності являє собою фундамент, на якому будується правова система будь-якої країни [5]. Разом з тим, ефективність економічних відносин прав власності на землю залежить від набору видів прав, тобто можливості реалізовувати не тільки права володіння, розпорядження, користування або ж сукупності певних норм (юридичних/правових) які встановлюють і охороняють приналежність матеріальних земельних благ конкретним суб'єктам, а і визначають підстави та умови виникнення і припинення у них інших права щодо цих благ.

Існує позиція, що сама по собі «тріада» правомочностей недостатня для характеристики змісту права власності на землю [4]. На сучасному етапі розвитку права власності на землю пропонується його зміст оновити таким чином, щоб вона містила елементи «право на управління, право на дохід, право на капітал» тощо, а також елементи соціально-функціонального призначення власності, тобто обмеження

повноважень власника відповідно до суспільних інтересів.

Нами пропонується доповнити право власності на землю такою правомочністю як управління землекористуванням. Введення цієї правомочності є особливо актуальним щодо сільськогосподарського землекористування. Разом з тим, введення в економічний оборот цього виду права, як і інших, потребує чіткої сертифікації видів прав.

При реалізації відносин щодо права управління землекористуванням, власник – установник права управління, передає свою земельну власність управителю, наділяючи останнього відповідними правами на володіння, користування, одержання доходу вказаним землекористуванням тощо (рис.), в рамках яких він має право здійснювати будь-які фактичні і юридичні дії для забезпечення ефективного управління довірем йому земельно-майновим об'єктом, а саме територією землекористування із поліпшеннями землі.

Для забезпечення додаткових гарантій захисту інтересів установника управління або іншого вигодонабувача згідно умов договору можливим є передача землекористування управителю на умовах обмежень щодо володіння, користування, права на дохід та інших прав на землю встановлених установником управління.

Розглядаючи питання про правову природу економічних і правових відносин, пов'язаних з управлінням землекористуванням, необхідно звернути увагу на те, що установник управління, хоча і залишається власником, проте «усувається» на якийсь час від впливу на процес використання і охорону земель, які знаходяться у володінні управителя, якщо інше не визначено угодою між власником та управителем. Такий варіант має місце щодо земель

державної та комунальної власності, які передаються в державним і комунальним підприємствам на праві постійного користування. Проте, не виключені й інші варіанти (наприклад, власник продовжує користуватися частиною доходу, одержаного від використання переданого в управління землекористування).

Враховуючи, що в Україні цивільні відносини прав власності на землю відносяться до майнових, які регулюються положеннями Цивільного кодексу України [2], які регламентують операції з управління майном (глава 70, ст. 1029-1045), необхідно відмітити особливості управління землекористуванням, особливо сільськогосподарським, як управління земельно-майновим комплексом (ключовими елементами якого є земля як основна складова нерухомого майна та її поліпшення):

- правовідносини, пов'язані з управлінням землекористуванням, складаються між рівними, самостійними та незалежними один від одного суб'єктами цивільного права установником управління та управителем;

- безпосередньою підставою виникнення управління землекористуванням у всіх випадках є договір, що укладається між власником землі та управителем;

- правовідносини, пов'язані з управлінням землекористуванням, є зобов'язальними, тобто в їх основу покладено зобов'язання довірчого управителя перед власником землі щодо довірчого управління землекористуванням, що виникає з договору;

- зобов'язання з управлінням землекористуванням має складний предмет, що включає два види об'єктів: фактичні – земельні ділянки із поліпшеннями, передані в управління, та юридичні дії управителя щодо права

управління землекористуванням як економічним активом;

▪ зобов'язання з управління землекористуванням мають двосторонній та, як правило, платний характер;

▪ висока ризиковість операції щодо управління землекористуванням, пов'язана з ризиком його втрати та вимагає певного ступеня довіри у відносинах між установником управління та управителем.



Рис. Розподіл прав власності між установником управління та управителем при передачі права на управління землекористуванням

Таким чином, зобов'язання з управління землекористуванням як земельно-майнового комплексу за цільовою приналежністю можна від-

нести до зобов'язань з надання послуг на платній основі, оскільки управитель не набуває права власності на землю, а здійснює послуги із реаліза-

ції прав власника та його інтересів в процесі управління землекористуванням та його поліпшеннями за винагороду. Найбільш характерними таких відносин є відносини, що започатковані в наукових установах та підприємствах Національної академії аграрних наук України, проте вони сьогодні не носять ринкового характеру і законодавчо не унормовані.

Висновки

Згідно з континентальною системою права, яка є характерною для України, право власності на землю неможливо та і недоцільно розділяти між декількома особами, воно або зберігається у власника землі, або ним втрачається. При операціях з управління сільськогосподарським землекористуванням як земельно-майновим комплексом право власності на землю залишається в установника управління. Установник управління передає земельну (і) ділянку (и) та майнові права, які належать йому на праві власності, на певний термін управителю, а управитель зобов'язується здійснювати право володіння, користування та одержувати доходи на довірене йому землекористування виключно в інтересах вигодонабувача, що повинно оформлятися договором про управління землекористуванням у відповідності із законодавством України. Разом з тим, щоб такі ринкові відносини набули правового регулювання, вони перш за все потребують чіткої сертифікації прав власності на землю, і особливо права управління, та законодавчо-нормативного забезпечення.

Список літератури

1.Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний

ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

2.Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1269728487915312>.

3.Honore A.M. Ownership // Oxford essay in jurisprudence / Ed. by A.M. Guest. – Oxford, 1961. – P. 112-1128.

4.Третьяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування. – Львів : СПЛОМ, 2011. – 520 с.

5.Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності» / Н. Безсмертна // Право України. – 2003. – № 11. – с. 133-137 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pravoznavec.com.ua/period/chapter/2/32/1230>.

Проведен анализ сущности управления сельскохозяйственным землепользованием как основной составляющей целостного земельно-имущественного комплекса через призму прав собственности на землю, исследованы их особенности как экономической и правовой составляющей отношений собственности на землю согласно действующему законодательству Украины.

Ключевые слова: управление сельскохозяйственным землепользованием, прав собственности на землю, земельно-имущественного комплекса.

The analysis of the essence of management of agricultural land as a major component of holistic land and property complex through the prism of land ownership, studied their characteristics as part of the economic and legal relations of land ownership in accordance with the current legislation of Ukraine.

Keywords: management of agricultural land use, land titling, land and property complex.

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБКИ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО СТВОРЕННЯ НОВИХ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

Стецюк М.П., кандидат економічних наук
ДП «Київський інститут землеустрою»

Здійснено наукове обґрунтування і запропоновані методичні підходи до розробки проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань. Вони розробляються з метою обґрунтування розмірів і меж земельних ділянок з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель. Дані проекти землеустрою передбачають створення землекористувань, як несільськогосподарського так і сільськогосподарського призначення.

Ключові слова. землеволодіння, землекористування, проект землеустрою, агроландшафт, спеціалізація.

Постановка проблеми

Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань (далі - проекти землеустрою) розробляються на основі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, схем планування територій адміністративно-територіальних одиниць, генеральних планів населених пунктів, детальних планів території, проектів забудови територій, іншої прогнозно-планувальної та нормативної документації.

Проекти землеустрою розробляються з метою обґрунтування розмірів і меж земельних ділянок з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель. Вони передбачають створення землекористувань, як несільськогосподарського так і сільськогосподарського призначення.

Обґрунтування розмірів землекористувань несільськогосподарського призначення базується на потребі площ для цивільного, житлового чи промислового будівництва, виходячи із нормативів передбачених стандартами та державними будівельними нормами, генеральними планами населених пунктів іншою містобудівною документацією. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів,

ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

При створенні сільськогосподарських підприємств площі землекористувань встановлюють одночасно з визначенням обсягів виробництва господарства відповідно до обраної спеціалізації.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питанням створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань займалися такі вітчизняні вчені як А.О. Гуторов, Д.С. Добряк [1], Й.М. Дорош, О.С. Дорош [2], О.Т. Лозовий, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук [3], А.М. Третяк [4], О.В. Ульянченко [5], М.І. Шквир та ін. Однак на сьогодні відсутнє наукове обґрунтування і методичні підходи до розробки проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань.

Мета статті – розробити методичні підходи до розробки проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань.

Виклад основного матеріалу

Законом України «Про землеустрій» (ст. 51) визначено особливості створення нових землекористувань та критерії щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань.

На розмір сільськогосподарського землекористування впливають чис-

ленні фактори. Одні з них обумовлюють його збільшення, а інші – зменшення. До них відносяться:

- виробничий напрям (спеціалізація) господарства, склад і поєднання галузей;
- розташування і розміри населених пунктів;
- природні умови, що характеризують родючість ґрунтів, меліоративний і культуртехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, рельєф;
- конфігурація земельних масивів, віддаленість від господарських центрів, основних доріг тощо;
- забезпеченість господарства трудовими ресурсами, склад і рівень кваліфікації адміністративно-управлінського апарату, можливість залучення додаткової робочої сили (особливо в напружені періоди роботи);
- наявність земельних часток і майнових паїв;
- наявність у господарствах основних і оборотних виробничих фондів, можливість залучення і використання банківських кредитів для розвитку матеріально-технічної бази;
- інші умови, що передбачають наявність і стан дорожньої мережі, транспортних засобів, засобів зв'язку, умови розселення, природно-історичні умови.

Розрахункову площу землекористування встановлюють на основі рекомендацій наукових установ для визначення виробничих типів господарств, а також наукових методів - таких, як метод аналогів, метод статистичних угруповань і середніх величин, метод балансових розрахунків, розрахунково-конструктивний (або розрахунково-варіантний) метод, метод економіко-математичного й економіко-статистичного моделю-

вання. Для встановлення доцільного розміру землекористування конкретного підприємства в практиці землепорядного проектування велике поширення одержали балансовий і розрахунково-конструктивний методи.

Остаточну (проектну) площу землекористування визначають з урахуванням конкретних територіальних умов з максимальним наближенням її до розрахункової площі.

У територіальному, просторовому відношенні раціональна площа конкретного землекористування може бути обмежена верхньою і нижньою межами. Верхньою межею варто вважати таку площу, на якій зберігається керованість і допустимі виробничі витрати, пов'язані подоланням відстаней. Нижня межа визначається поєднанням і розмірами галузей та їх нормальною землезабезпеченістю.

Взаємозв'язок розмірів виробництва і території в сільському господарстві виявляється у трьох аспектах: технологічному, територіальному і соціально-правовому.

У технологічному відношенні формування землекористування здійснюється стосовно завдань і конкретних умов сільськогосподарського виробництва. Це означає, що загальна площа і склад угідь повинні відповідати запланованим обсягам виробництва.

У територіальному відношенні найважливіше завдання полягає в самій організації землекористування як об'єкта господарювання, в усуненні різних перешкод адміністративно-правового і соціально-економічного характеру, а також у скороченні перевезень продукції, переміщення техніки, перегонів худоби і скороченні інших витрат, пов'язаних з обслуговуванням великої території.

Соціально-правовий аспект пов'язаний із організацією соціальних та еколого-економічних відносин власності на земельні ресурси. Наявність та розташування земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у складі землекористування сільськогосподарського підприємства у значній мірі впливає на його компактність, розміри та конфігурацією.

Формування землекористувань сільськогосподарських підприємств повинно здійснюватися на основі:

- існуючої земельно-ресурсної бази;
- поселенської мережі;
- регіональних особливостей розвитку продуктивних сил;
- заходів, спрямованих на екологічну стабілізацію довкілля;
- врахування розмірів залучених капіталів у сільськогосподарське виробництво;
- юридичного та наукового забезпечення землеустрою;
- екологічного імперативу;
- соціальної направленості.

Сучасні проекти землеустрою повинні носити динамічний характер, характеризувати землекористування господарства і містити варіанти рішень, що виникають перед господарниками в процесі вирішення виробничих, екологічних і соціальних задач. При цьому повинні бути враховані інтереси власників земель, громади, підприємств, регіонів і держави.

Раціонально утворене землекористування повинне відповідати наступним вимогам:

- розміщення кожного землекористування з урахуванням інтересів усіх землекористувачів, розташований на даній території;
- забезпечення розмірів землекористувань, що відповідають зональ-

ним умовам, виробничому напрямку господарств і намічуваним на перспективу обсягам виробництва кожного підприємства;

- включення до складу кожного землекористування площ та співвідношення угідь, що відповідають спеціалізації господарств і дозволяють раціонально й ефективно використовувати землю;

- забезпечення компактності землекористування, зручності його конфігурації і меж для організації виробництва і території;

- правильне розташування у середині землекористування господарських центрів і зручний їхній зв'язок з угіддями, між собою і з зовнішніми економічними й адміністративними центрами;

- суворе дотримання екологічних умов.

Кожна з названих характеристик впливає на ефективність сільськогосподарського виробництва, на використання землі в ньому, їхня зміна впливає на загальний обсяг виробництва, розмір капіталовкладень та транспорт і інші щорічні виробничі витрати, продуктивність угідь і їх охорону, собівартість продукції та соціальні умови. Найкращі в конкретних умовах значення і поєднання перерахованих взаємозалежних характеристик створюють раціональне землекористування, пристосоване для ефективного ведення господарства та використання й охорони земель.

Проекти землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань передбачають заходи щодо вдосконалення території землекористування, впорядкування структури земельних угідь, встановлення територіальних обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у

використанні та охороні земель, усунення черезсумжжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель і створення територіальних умов для функціонування сільського господарства та інших галузей економіки, формування й удосконалення раціональної системи існуючого землеволодіння та землекористування.

Землевпорядні дії, спрямовані на поліпшення землекористувань існуючих господарств шляхом внесення корективів у їхні розміри, розміщення і межі, називаються удосконалюванням або впорядкуванням. Це досягається насамперед за допомогою усунення недоліків у землекористуванні.

Недоліки землекористування виникали найчастіше історично в результаті складного процесу формування земельних масивів в минулі роки. Критерієм для встановлення недоліків землекористування і підставою для їхнього усунення є не зовнішні ознаки (абрис земельного масиву), а негативний їхній вплив на економіку й організацію сільськогосподарського виробництва і використання землі.

Усунення недоліків в землекористуванні проводиться одночасно по групі взаємозалежних землекористувань. Тому проект землеустрою щодо усунення недоліків в землекористуванні повинен бути ретельно пророблений, науково обґрунтований та повинен істотно поліпшувати організацію землекористування на даній території для того, щоб позитивний ефект переважав над негативним результатом.

Для досягнення необхідного результату потрібно установити відповідність земельних масивів госпо-

дарств принципам організації землекористування, наявності актуальної необхідності зміни в землекористуванні, розміру збитку, отриманого наявними недоліками в землекористуванні (втрати і недоодержання продукції, зниження продуктивності, розмір щорічних витрат виробництва й одноразових витрат).

Усунення недоліків в землекористуванні досягається наступними основними способами:

- обмін рівномірними і рівноцінними ділянками землі між господарствами;
- обмін нерівновеликими і нерівноцінними ділянками з компенсацією втрат;
- реорганізацією землекористувань.

Окрім усунення недоліків у землекористуванні розробляються заходи щодо ліквідації розбіжностей у межах землекористувань, які зазначені у правовстановлюючих документах та їх фактичному розташуванню на місцевості.

Проект землеустрою щодо формування нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань може розроблятися на території однієї або групи сільських (селищних) рад і складається із:

- пояснювальної записки;
- додатків;
- графічних матеріалів.

Розробка проекту землеустрою включає такі етапи:

- підготовчі роботи;
- розробка проектних пропозицій та обґрунтування запропонованих заходів;
- погодження та затвердження проекту землеустрою;
- реалізація проекту землеустрою.

Складові частини проектів землеустрою розробляються послідовно, але

в органічному взаємозв'язку одна з одною.

Підготовчі роботи проводять з метою встановлення фактичного складу земельних угідь, площ землекористувань, визначення достовірності планово-картографічних матеріалів та інформації про стан ґрунтів, грошову оцінку земель, уточнення користувачів та власників земельних ділянок.

У процесі підготовчих робіт здійснюють аналіз земельно-кадастрових, статистичних і планово-картографічних матеріалів, результатів польових обстежень і вишукувань, а також наявності площ і розміщення земель запасу та резервного фонду земель.

Під час підготовчих робіт здійснюється:

- уточнення розміщення, потужності та стан майнових комплексів господарства;
- встановлення кількості власників земельних часток (паїв);
- встановлення земель резервного фонду та земель запасу з метою оптимального подальшого перерозподілу;
- визначення кількості і характеристики фермерських господарств, економічні результати діяльності, бажання селян до розширення господарства.

Під час підготовчих робіт також збирають, систематизують і вивчають такі картографічні та землевпорядні матеріали:

- плани землекористувань та ортофотоплани території відповідних сільських (селищних) рад у масштабі 1:10 000 або 1:25 000;
- схеми землеустрою їх техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

- генеральні плани населених пунктів;
- проекти встановлення меж сільських (селищних) рад і сільських населених пунктів;
- проекти роздержавлення і приватизації земель;
- проекти землеустрою, які розробляються щодо передачі земель у власність і користування в межах здійснення заходів земельної реформи;
- технічні документації щодо видачі державних актів на право власності на землю та надання в оренду земельних ділянок;
- матеріали ґрунтових, агрохімічних, геоботанічних обстежень та їх наступних коригувань;
- матеріали радіологічних зйомок та зйомок техногенного забруднення території;
- відомості щодо якісного стану земель, інтенсивності прояву ерозійних процесів;
- матеріали бонітування ґрунтів і грошової оцінки земель.

У процесі польового обстеження території встановлюють достатність повноти перелічених матеріалів, визначають фактичний стан угідь, які перебувають у критичному екологічному стані. Здійснюють інвентаризацію земель (спрощене коригування угідь), які перебувають у власності та оренді господарства, в тому числі в спільній сумісній та спільній частковій власності. Установлюють відповідність фактичного стану землекористувань до тих документів, які посвідчують право власності на землю та право користування землею.

Виходячи з екологічних міркувань, вивчають необхідність зміни цільового використання і напрямків консервації угідь, а також шляхи деференціації

ріллі за інтенсивністю використання на основі агроекологічного оцінювання придатності ґрунтів для розміщення сільськогосподарських культур.

Аналізують стан меліоративних угідь, значущість перезволожених земель, як геохімічних резервацій та джерел живлення і регулювання стоку поверхневих та підземних вод, можливості їх подальшої охорони. Уточнюють території мережі природно-заповідного фонду, а також території, зарезервовані з метою наступного заповідання.

Вивчають доцільність і можливі обсяги виконання культуртехнічних робіт, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь та інших заходів, спрямованих на подальше поліпшення стану агроландшафтів і забезпечення їх стійкості.

Установлюють стан і ефективність дії лісомеліоративних насаджень та гідротехнічних протиерозійних споруд. У разі незадовільного їх стану виявляють причини, фіксують порушенні споруди, визначають орієнтовні обсяги ремонтних робіт, чинники, що сприяють підвищенню надійності експлуатації зазначених насаджень і споруд. Особливу увагу звертають на вершини ярів і балок, тальвеги і вододіли, місця витоків малих річок, джерела ґрунтових вод.

Визначають спрямованість заходів щодо системного розвитку природних територій в агроландшафтах, можливості та засоби конструювання культурних ландшафтів, уточнюють режим використання земель у водоохоронних і прибережних смугах, санітарно-захисних зонах.

Обстежують стан тваринницьких ферм господарства, інших господарських дворів, установлюють необхідність і можливість їх перепрофілюван-

ня або консервації через очікувані зміни в господарській структурі товарного сільськогосподарського виробництва.

Підсумковим картографічним документом підготовчих робіт є креслення вихідної інформації до проекту формування землеволодінь і землекористувань господарств.

На кресленні зазначають, зокрема, таку інформацію:

- межі землекористувань та землеволодіння власників та користувачів земельних ділянок;
- розміщення земельних ділянок власників земельних часток (паїв);
- розміщення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства;
- розміщення земельних ділянок для ведення фермерського господарства;
- розміщення комунальних об'єктів на території відповідної ради;
- межі сільських (селищних) рад та населених пунктів;
- межі земель запасу;
- межі земель резервного фонду;
- межі землекористувань несільськогосподарського призначення;
- розміщення та потужність об'єктів загальногосподарського та сервісного обслуговування;
- розміщення та характеристика водогосподарських і меліоративних об'єктів;
- розміщення та характеристика (проектна потужність) тваринницьких ферм;
- інші комунікації (автошляхи, лінії електропередач, трансформаторні підстанції, траси водопроводу, каналізації, газорозподільні пункти, газові мережі, греблі ставків, свердловини тощо);

- адміністративні, культурно-побутові будинки і споруди, що перебувають на балансі господарства;
- лісові насадження, в тому числі захисні, створені на кошти господарства;

Креслення вихідної інформації можна доповнювати іншими, додатковими даними, які дають змогу найбільш повно обґрунтувати рішення проекту землеустрою.

Розробка проектних пропозицій та обґрунтування запропонованих заходів здійснюється на підставі матеріалів підготовчих робіт.

Розробляють варіанти формування землеволодінь і землекористувань, які максимально узгоджуються з намірами власників земельних часток (паїв), що виявилися на підготовчому етапі.

Обґрунтування рішень проекту полягає у визначенні економічної доцільності, зокрема:

- збереження існуючих землекористувань господарств та заміни лише правового і організаційногосподарського їх статусу в законодавчо встановлених формах;
- створення на основі існуючих господарств нових господарських структур.

Якщо є потреба, у створенні великих господарств, то обґрунтовують найбільш доцільні форми кооперації новостворених виробничих структур між собою та з постачальницько-збутовими, переробними та іншими сервісними структурами, що створюються на основі господарства, яке укрупнюється, а також з іншими існуючими підприємствами та організаціями.

Обов'язковою умовою формування землеволодінь і землекористувань є необхідність обґрунтування заходів,

пов'язаних з охороною земель від дії несприятливих природних і антропогенних процесів, забезпечення функціонування екологічно сталого навколишнього середовища, умов виробництва незабруднених продуктів харчування.

Обґрунтовуючи проектні рішення щодо формування територій землеволодінь і землекористувань майбутніх господарських структур, потрібно враховувати, що до їх складу входять землі, які перебуватимуть у власності їхніх членів або оренді.

При цьому доцільно обґрунтувати розміщення і площі резервного фонду земель і земель запасу з урахуванням потреб поселенської мережі.

Землеволодіння і землекористування мають формуватися з урахуванням територіального розміщення інших суб'єктів землекористування, розташованих у межах території сільських (селищних) рад, а також можливого розвитку кооперації з ними у виробничих цілях. Потрібно передбачати заходи щодо ліквідації черезсмужжя, інших недоліків землекористування, які проводять у встановленому порядку.

У варіанті збереження землекористування існуючого господарства опрацьовуються заходи щодо вдосконалення його внутрішньої організаційної структури, поглиблення спеціалізації виробництва, диференціації використання земель, охорони довкілля.

Оптимальним вважають формування нових особистих селянських та фермерських господарств, акціонерних товариств інших господарських структур на основі окремих населених пунктів з метою максимально можливого наближення місць роботи до місць проживання населення з урахуванням трудових ресурсів, виробничих

потужностей майнових комплексів, суміжних площ земельних часток (паїв), достатніх для сталого функціонування товарних господарств певних спеціалізацій.

Сучасні тенденції реформування земельних відносин зумовлюють необхідність формування нових землеволодінь за розмірами, узгодженими з можливостями виконання основних технологічних операцій в рослинництві і тваринництві працездатним населенням окремого населеного пункту або його частини.

Особливостями організації нових виробничих структур в умовах техногенного забруднення території є необхідність забезпечення найбільш повної агроекологічної однорідності сільськогосподарських угідь, насамперед ріллі, а також спільності виконання контрзаходів, спрямованих на зниження негативного впливу техногенного забруднення до допустимих норм.

Площі землекористувань окремих господарських структур доцільно визначати кратними розміру земельної частки (паю). При цьому враховують територіальні особливості розміщення та площі меліоративних земель, садів, виноградників, природних кормових угідь. Недоцільно розподіляти компактно і відокремлено розташовані перелічені угіддя між окремими господарствами. Мінімальні розміри території нових господарських структур певних спеціалізацій не повинні бути меншими, ніж розміри раціональних фермерських господарств.

Межі територій нових господарських структур установлюють з урахуванням недопущення географічного і фізичного черезсмужжя, в тому числі спричиненого відчуженням техногенно-забруднених земель. Як правило, межі територій мають узгоджуватися з

межами природних елементів ландшафтів (лісосмугами, каналами, шляхами з твердим покриттям, межами ділянок певної щільності техногенного забруднення території) тощо. Не рекомендується між кількома господарствами розділяти первинні водозбірні площі, де потребується створення закінченого протиерозійного комплексу.

Нові господарські структури мають формуватися з урахуванням існуючих майнових виробничих комплексів: підприємств і ферм для утримання худоби і птиці, підприємств і дворів із зберігання, доробки і переробки сільськогосподарської продукції, ремонту, технічного обслуговування сільськогосподарських машин і знарядь та автомобілів; з виготовленням будівельних конструкцій, виробів і деталей із місцевих матеріалів; філій і цехів переробних та інших промислових підприємств; ветеринарних закладів; теплиць і парників; матеріальних складів; транспортних, енергетичних та інших об'єктів, пов'язаних з виробничою сільськогосподарською діяльністю; комунікацій, які забезпечують внутрішні і зовнішні зв'язки виробничих комплексів.

При плануванні використання виробничих комплексів слід ураховувати організаційно-господарські, санітарно-гігієнічні, зооветеринарні, будівельні, протипожежні та архітектурно-планувальні вимоги й умови, територіальне розташування техногенно-забруднених земель.

Обґрунтовують заходи щодо екологічного облаштування агроландшафтів у цілому в межах господарства, яке підлягає реструктуризації. Площа природних територій в агроландшафтах має становити не менше як 3-5 % їх загальної площі. За рахунок малопродуктивних еродованих і ерозійно небезпечних угідь намічається розвиток суцільних лісових насаджень з метою отримання товарної деревини, палива для місцевого населення, вирощування новорічних ялинок, заготівлі лікарської сировини, розвитку народних промислів тощо.

Склад, площі і розміщення сільськогосподарських угідь новостворюваних господарств мають забезпечувати належні територіальні умови для інтенсивного використання земель при певних спеціалізаціях виробничої діяльності, а також відтворення їхніх корисних властивостей.

Проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих земелеволодінь і землекористувань погоджується власниками та користувачами земельних ділянок, землекористування яких формуються або у землекористуванні яких передбачаються зміни, а також органами виконавчої влади та місцевого самоврядування згідно їх компетенції.

На підставі розробленого та погодженого проекту землеустрою складається електронний документ у вигляді обмінного файлу (у форматі XML) з метою внесення результатів із землеустрою до Державного земельного кадастру.

Проект землеустрою підлягає обов'язковій державній землепорядній експертизі та затверджується відповідно до ст.186 Земельного кодексу України.

Пропозиції передбачені проектом землеустрою можуть здійснюватися безпосередньо на підставі затвердженого проекту відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України. В окремих випадках реалізація проекту може здійснюватися через розробку проектів відведення земельних ділянок,

складання технічних документацій щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, встановлених (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), іншої документації.

Висновки

Розробка проекту землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань включає декілька етапів:

- підготовчі роботи;
- розробка проектних пропозицій та обґрунтування запропонованих заходів;
- погодження та затвердження проекту землеустрою;
- реалізація проекту землеустрою.

Складові частини проектів землеустрою розробляються послідовно, але в органічному взаємозв'язку одна із одною.

Пропозиції передбачені проектом землеустрою можуть здійснюватися безпосередньо на підставі затвердженого проекту відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України. В окремих випадках реалізація проекту може здійснюватися через розробку проектів відведення земельних ділянок, складання технічних документацій щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, встановлених (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), іншої документації.

Список літератури

1. Добряк Д.С. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. – К. : Урожай, 2004. – 136 с.

2. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування / О.С. Дорош. – Херсон : ФОП Грінь Д.С., 2012. – 434 с.

3. Осипчук С.О. Природно-сільськогосподарське районування України / С.О. Осипчук. – К. : Урожай, 2008. – 187 с.

4. Третьак А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій / А.М. Третьак. – К. : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.

5. Ульяновченко О.В. Формування системи сталого землекористування / О.В. Ульяновченко // Вісник ХНАУ. – 2009. – № 11. – С. 369–375.

Осуществлено научное обоснование и предложены методические подходы к разработке проектов землеустройства по созданию новых и упорядочению существующих землевладений и землепользований. Они разрабатываются с целью обоснования размеров и границ земельных участков с учетом требований по рациональному использованию и охране земель. Данные проекты землеустройства предусматривают создание землепользования, как несельскохозяйственного так и сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: землевладения, землепользования, проект землеустройства, агроландшафт, специализация.

Performed scientific substantiation and methodical approaches to the development of land management projects to create new and streamlining existing land tenure. They are designed to study the size and boundaries of land to meet the requirements for the rational use and protection of land. These projects provide for the establishment of land use land as non-agricultural and agricultural land.

Keywords: land tenure, land use, land management project, agrolandscape specialization.

ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ ТА КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 332.2:332.3

ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ЯК ЧИННИК ПІДВИЩЕННЯ РІВНЯ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Дорош О.С., доктор економічних наук, доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України

Обґрунтовано, що наявність відкритої системи захисту прав власності на землю та майно, чітко визначені законодавчі норми та розроблення проектів територіального планування землекористування мають бути обов'язковими стадіями процесу управління землями сільських територій, що забезпечить належне функціонування земельного капіталу на селі та позитивно впливатиме на його соціально-економічний розвиток.

Ключові слова: територіальне планування землекористування, капітал, земельний капітал, капіталізація земель, капіталізація землекористування, сільські території.

Постановка проблеми

Ернандо де Сото зазначає, що «...капітал створюють не гроші, його створюють люди, яким система власності дає змогу кооперуватись і, відштовхуючись від нагромаджених активів, шукати способи розширення виробництва» [1, ст. 65]. Власність на землю – своєрідна економічна субстанція, що виникає, існує та зникає за об'єктивними законами розвитку природи, економіки і суспільства, яка детермінує поведінку людини у виробництві і суспільному житті щодо освоєння, розподілу і використання землі

(земельних ділянок, землекористування) як капіталу [8]. У країнах Заходу капітал виникає завдяки прихованим процесам, які відбуваються в лабіринтах офіційно визнаної системи захисту прав власності на землю, майно та інші матеріальні речі і нематеріальні явища. Ця інформація та єдине законодавство становлять основу кредитної системи та дають можливість керувати ризиками за допомогою інструментів страхування і застави.

Для прикладу, у 179 країнах що розвиваються та постсоціалістичних країнах 85 % усієї міської землі й від 40 до 53 % земельних ділянок на селі

перебувають у такій формі володіння, яка унеможливило перетворити їх на капітал (ділянка не відповідає режимові землекористування; не оформлено землевідвід; передано у власність з порушенням вимог закону і т.д.) [1, ст. 41-42]. Лише 25 із 200 країн світу продають капітал у достатній кількості, аби повною мірою скористатися світовим розподілом праці. Сумарна вартість нерухомості, якою володіють бідняки у третьому світі, але не мають на неї юридичних прав, становить щонайменше 9,3 трильйона доларів [1, ст. 44]. Цей процес набуває подальших обертів із-за відсутності процесу репрезентації активів. У результаті більшість із них недокапіталізована.

Тому вихідною інформацією, яка забезпечить нагромадження капіталу, вважається єдина формалізована система майнових прав, якій властиві такі риси, як: *а) вираження економічного потенціалу активів; б) інтеграція розпорошеної інформації; в) відповідальність власників; г) зростання ліквідності активів; д) розвиток соціальних зв'язків; е) безпека угод* [1, ст. 52-62].

Крім того, головною метою у перетворенні сільських територій на об'єкт капіталізації має виступати їх просторовий розвиток, що є невід'ємним елементом територіального планування землекористування. Такий підхід визначатиме інноваційну модель розвитку сільських територій в економічному просторі країни, що значною мірою впливатиме на розроблення документів стратегічного планування землекористування як на національному і регіональному, так і місцевому рівнях. У рамках визначеного підходу актуалізується пріоритетність територіально-просторових форм організації економічної діяльності. Першочерговим завданням

реалізації цього напрямку є розроблення документів територіального планування землекористування, зокрема: планів розвитку землекористування (зонування земель за їх категоріями та типами) в межах територій рад або їх груп, планів територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад або їх груп, плани земельно-господарського устрою території населеного пункту – на місцевому рівні, а на локальному та господарському рівнях – плани земельно-господарського устрою території землеволодіння або землекористування окремих кооперативних чи корпоративних підприємств. Стратегічні особливості документів територіального планування землекористування територій сільських і селищних рад забезпечуватимуть планування просторового розвитку в довгостроковій перспективі.

В науковій літературі виділяють декілька видів капіталу, а саме: природний, земельний, людський, інтелектуальний, майновий, фінансовий, соціальний, культурний і політичний [5]. В сукупності ці види капіталу впливають на формування виробничого капіталу – основи покращення життя людей у сільській місцевості. Це означає, що українцям необхідно навчитись виявляти активи та перетворювати їх на капітал, тому що «капітал – це сила, яка підвищує продуктивність праці і створює багатство країни» [1].

Саме сьогодні Україна перебуває у стані пошуку шляхів залучення земельних активів, особливо сільських територій, як чинника забезпечення соціально-економічного їх зростання, що можливо реалізувати через завершення робіт з розмежування земель державної та комунальної власності,

виділення земельних ділянок для розвитку малого і середнього бізнесу на селі та за наявності ефективних, дієвих систем реєстрації й гарантування прав на земельні ділянки і нерухомість. А це забезпечить функціонування прозорого земельного ринку, розвиток ринкової інфраструктури, земельно-інформаційних систем, залучення інвестицій у нові сільськогосподарські технології, підвищення рівня життя людей та, зрештою, територіально-просторових форм організації економічної діяльності.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Теоретико-методологічне осмислення капіталізації земельних ресурсів регіону на засадах сталого розвитку, дослідження сутності та поняття земельного капіталу, його місце у складі природного капіталу та національного багатства країни відображено у працях вітчизняних та зарубіжних вчених: Ш.І. Ібатулліна [3], А.М. Третьяка [8], М.А. Хвесика [4], Ернандо де Сото [1] та ін. Однак динамічність змін ситуації в економіці країни вимагає поглибленого вивчення основних аспектів капіталізації земель сільських територій через здійснення комплексу робіт з територіального планування землекористування.

Мета статті – обґрунтувати вплив територіального планування землекористування на капіталізацію земель сільських територій.

Виклад основного матеріалу

Найважливішими активами сільської економіки щодо розвитку території в сучасних умовах є відносно дешеві земельні, природні і трудові ресурси. Зазначене суттєво впливає на

зміну структури сільськогосподарського землекористування, що вимагає розроблення нових підходів до планування їх розвитку у довгостроковій перспективі. Тому територіальне планування землекористування має стати одним із основних інструментів державної земельної політики щодо гармонізації державних, бізнесових та громадських інтересів на селі.

Загальна вартість земельного капіталу в аграрному секторі економіки України станом на 2010 рік складає 714,8 млрд. грн., природна складова – 566,7 млрд. грн. (79 %) та інтелектуальна складова – 148,1 млрд. грн. (21 %). Разом з тим, вартість капіталу на селі, який не працює, складає біля 50 млрд. дол. США. [8, ст. 432]. По-перше, це результат незадовільного ведення Поземельної книги, а по-друге - відсутній реєстр прав на нерухоме майно. Інформація про угоди із земельними ділянками частково зберігається, але не в офіційному державному реєстрі земельних ділянок та іншої нерухомості. Це означає, що більшість земельних ділянок та ресурсів, розміщених на них, що перебувають у приватній власності, знаходиться в тіні (тіньова економіка виробляє близько 50 % ВВП). Таким чином, ігноруються норми ст. 21 Земельного кодексу України, згідно з якими якої реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель. Створення відкритої системи реєстрації власності забезпечувало б загальнодоступною інформацією про майнові права землеволодільців та землекористувачів, підвищувало б відповідальність власників земельних ділянок, землекористувачів, гарантувало б виконання угод, а політична воля до того, щоб замінити корумпованого економічного регулю-

вальника в країні, призвели б до значного росту величини земельного капіталу. Адже, легальна власність – річ надзвичайна, набагато більша за право володіти та розпоряджатися.

Щоб уникнути цих проблем, треба зрозуміти, що ефективність земельного капіталу залежить від належного функціонування його складових: реєстраційно-інформаційної, економічної, політичної, історичної та інституціональної. Біл Гейтс – найуспішніший і найбагатший підприємець у світі, завдячуючи як своєму особистому таланту, культурному середовищу і «протестантській етиці» так і ефективній системі майнових прав Сполучених Штатів [1, ст. 197].

А.М. Третяк зазначає, що земельний капітал – це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) та які є синтезом природної енергії в різних формах і людських здібностей (праці, інтелекту людини). Сюди також включено земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура тощо), нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформацій [8].

Земельний капітал може проявляти себе у різних формах: за сферами застосування (капітал сфери виробництва і капітал сфери обігу); за напрямками інвестування (речовий, соціальний); за масштабом функціонування (місцевий, регіональний, національний); за значенням у створенні та перерозподілі доходу (реальний, фіктивний); за роллю у відтворювальному процесі (капітал власності, капітал функції); за джерелами формування (власний капітал,

запозичений капітал); за формами функціонування (індивідуальний, колективний, суспільний); за інноваційною спрямованістю (не ризикований, ризикований) [8, ст. 307].

Капіталізація земель – це і вартість земельного капіталу, і процес її нарощування в результаті дії як об'єктивних процесів, так і цілеспрямованого застосування системи економічних, планувальних, організаційних, правових, демографічних, інституційних та інших заходів. Поняття капіталізації традиційно застосовується до оцінювання та управління фінансовим і реальним капіталом на рівні господарюючих суб'єктів та по-різному трактується. Щодо земельної ділянки капіталізація означає метод оцінювання її дохідності у відповідності до її цільового призначення. Проте стосовно поняття «території регіону», «території району», «території зони» термін «капіталізація» трактується не так чітко й зрозуміло, а територія і територіальні ресурси ще не сприймаються однозначно як капітал [7, ст. 344].

Рівень капіталізації земельної ділянки чи землекористування залежить, насамперед, від моделі державного управління економікою взагалі та управління земельними ресурсами зокрема. На відміну від України, у країнах, де земельний ринок тісно інтегрований у систему ринків капіталів високоефективне землекористування спостерігається при високому рівні капіталізації земель.

Отже, на нашу думку, процес капіталізації земельних ділянок чи землекористування сільських територій відбувається через взаємодію таких основних факторів:

- 1) державного регулювання ринку земель та цін на земельні ділянки, землекористування та прав на них в

цілому;

2) механізми державного та ринкового регулювання земельних відносин;

3) сприяння економічному регулюванню землеволодіння та землекористування (національна та регіональна економіка);

4) співвідношення попиту і пропозицій земельних ресурсів.

Таким чином, капіталізацію земельних ділянок чи землекористування маємо розглядати як із позиції оцінювання їх вартості та прав на них з метою перетворення земельного ресурсу на актив, привабливий для інвестицій, так і з позиції збільшення цієї вартості у землекористуванні з врахуванням економічних, організаційних, правових та планувальних механізмів управління. При цьому виявлення активів та перетворення їх на капітал і нарощування вартості земельного капіталу має здійснюватися залежно від територіального рівня (національного, регіонального чи місцевого), категорій земель (галузі діяльності, цільового призначення), максимального врахування у процесі капіталізації інфраструктури сільських територій.

Отже, для забезпечення належного функціонування земельного капіталу планування землекористування має бути обов'язковою стадією процесу управління землями сільських територій. У цьому сенсі ефективне територіальне управління земельними ресурсами і землекористуванням неможливе без територіального планування землекористування з чітким визначенням цілей розвитку об'єкту управління і діяльності суб'єкта управління (територіальних органів). Капіталізація земельних ресурсів проявляється шляхом управління системою володіння і користування

землею при передачі або перерозподілі наявних прав та пов'язаних з ними обов'язків на добровільній або примусовій основі через угоди, пов'язані з правами володіння й користування та інші методи регулювання, реформування, перерозподіл, вилучення, а також реституцію.

Територіальне планування землекористування – це процес визначення видів раціонального землекористування та його режиму на певній території адміністративно-територіальних утворень, оцінювання стану використання земельних ресурсів й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору й освоєння видів і типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для досягнення поставлених завдань [2].

Саме вищенаведені проекти територіального планування землекористування територій сільських і селищних рад є документами, які забезпечують планування просторового розвитку на довгострокову перспективу на локальному (місцевому) рівні, тобто мають стратегічний характер.

Розроблення цієї проектної документації забезпечить еколого-економічний розвиток землекористування сільських територій. Водночас, воно дасть змогу виявляти упущені раніше можливості використання місцевих ресурсів цих територій з метою економічного зростання, створювати нову структуру розвитку землекористування сільських територій на основі диверсифікованості видів діяльності, у тому числі тих, які раніше слабо використовувалися, але в перспективі можуть стати провідними (наприклад, розвиток сільського аграрного туризму, народних промислів і підприємництва), активізувати діяль-

ність місцевих органів влади у розвиток сільських територій, виявляти внутрішні засоби та можливості для покращення структури землекористування сільських територій.

Сутнісні ознаки територіального планування землекористування в умовах нових земельних відносин, на відміну від існуючих, базуються на плануванні не лише економічного розвитку землекористування відповідної території, а й інституційних змінах ринкового середовища, його формування та функціонування, а саме:

1) науково-обґрунтований розподіл земель за їх категоріями і типами землекористування відповідно до положень Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель» та проекту Закону України «Про зонування земель» завдяки формуванню оптимальних параметрів співвідношення земельних угідь у ході районування та зонування земель, реалізації державних, галузевих та регіональних програм відповідно до статті 33 Закону України «Про охорону земель»;

2) оптимізацію співвідношення типів землекористування завдяки розроблення та здійснення проектів територіального планування землекористування (зонування земель за їх категоріями) із урахуванням формування оптимального співвідношення між формами (особисті селянські, фермерські та колективні господарства тощо) землекористування;

3) визначення методів використання земель з урахуванням вимог статті 34 Закону України «Про охорону земель» із дотриманням нормативів охорони земель, нормативів інтенсивності використання земель, режимів землекористування у ході їхнього формування та встановлення обмежень у використанні земель;

4) раціоналізацію землекористування на основі положень статей 47, 51-54 Закону України «Про землеустрій», статей 36 – 52 Закону України «Про охорону земель» під час розроблення заходів щодо оптимізації створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, організації сівозмін та впорядкування угідь щодо охорони земель та ґрунтів (землевпорядних регламентів землекористування).

Висновки

Отже, трансформація земельного устрою на засадах територіального планування є неодмінною умовою розвитку ринково орієнтованої системи землекористування. Важливою складовою такої перебудови має стати розвиток організаційно-інституційної структури територіального планування землекористування на рівні сільської та селищної рад, окремого землеволодіння чи землекористування, кооперативних чи корпоративних підприємств. Для забезпечення ефективного розвитку сільських територій на місцевому рівні мають розроблятися: Плани розвитку (зонування земель за їх категоріями та типами) землекористування в межах територій рад або їх груп; Плани територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад або їх груп; Плани земельно-господарського устрою території населеного пункту, а на локальному та господарському рівнях - Плани земельно-господарського устрою території землеволодіння або землекористування окремих кооперативних чи корпоративних підприємств.

Розроблення цієї проектної документації на місцевому, локальному та господарському рівнях допоможе

виявити і репрезентувати нові активи та забезпечити перетворення їх на капітал. Адже зростання його вартості відбувається залежно від територіальної ознаки (територіального планування землекористування) через відповідні механізми управління капіталізацією землекористування в єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному середовищі, тим самим забезпечуючи сталий розвиток країни.

Саме капіталізація землекористування в Україні може стати перспективним інструментом вирішення еколого-економічних проблем землекористування й охорони земельних ресурсів і тим самим вивести країну до рівня економічного розвитку європейських країн.

Список літератури

1. *Де Сото Е.* Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає лише на Заході і ніде більше / Ернандо де Сото; пер. з англ. М. Климчук. – К. : Ніка–Центр, 2012. – 232 с.

2. *Дорош О.С.* Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування / О.С. Дорош. – Херсон : ФОП Грінь Д.С., 2012. – 434 с.

3. *Ібатуллін Ш.І., Хвесик М.А., Дорош Й.М.* Стан та перспективи капіталізації земельних ресурсів регіону в контексті сталого розвитку України: [монографія]. – К. : Наукова думка, 2014. – 198 с.

4. *Капіталізація природних ресурсів:* [монографія] / За заг. ред. д.е.н., проф, акад. НААН України М.А. Хвесика. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. – 268 с.

5. *Курильців Р.М.* Інтегроване управління сукупним капіталом землекористування / Р.М. Курильців // *Землевпорядний вісник.* – 2014. - № 1. – С. 11-14.

6. *Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллін, О.В. Сте-*

пенко, О.В. Сакаль та ін. – К. : Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с.

7. *Соціально-економічний потенціал сталого розвитку України та її регіонів:* національна доповідь за ред. акад. НАН України Е.М. Лібанової, акад. НААН України М.А. Хвесика. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. – 776 с.

8. *Третьяк А.М.* Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія]. – Л. : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

Обосновано, что существование открытой системы прав собственности на землю и имущество, урегулированные законодательные нормы и разработка проектов территориального планирования землепользования должны быть обязательными этапами процесса управления землями сельских территорий, что в свою очередь обеспечит нормальное функционирование земельного капитала в селах и улучшит социально-экономическое их развитие.

Ключевые слова: *территориальное планирование землепользования, капитал, земельный капитал, капитализация земель, капитализация землепользования, сельские территории.*

It is proved that the presence of an open system of land and estate property rights protection, clearly defined legal standards, and the land use regional planning at local councils should be mandatory stages of the process of rural land administration, which will ensure the proper functioning of land assets in the countryside and affect positively on socio-economic development.

Keywords: *regional land use planning, capital, land assets, capitalization of land, capitalization of land use, rural areas.*

**МОДЕЛЬ ІНСТИТУЦІЙНОЇ ОСНОВИ
ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ
В УКРАЇНІ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
СФОРМОВАНИХ ПЕРЕВАЖНО НА ПРАВАХ
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

**Поліщук В.Г., директор ТДВ «Страхова компанія
«АСТА-СТРАХУВАННЯ», здобувач**

Досліджено особливості земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі. Запропоновано логічно-смыслову модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та визначено в ній місце просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, земельно-іпотечне кредитування, просторова і змістовна база.

Постановка проблеми

Земельний кодекс України (ст. 133) закріпив можливість передавати у заставу земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. Згідно із законом України «Про іпотеку», іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільсько-

господарського призначення, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці. Відповідно до статті 9 закону іпотекодавець має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення, якщо інше не встановлено Законом. При користуванні предметом іпотеки іпотекодавець повинен не допускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації (зносу). Іпотекодавець має право одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи, якщо інше не встановлено іпотечним договором. Іпотекодавець має право виключно на підставі згоди

іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі або у внесених до нього змінах чи доповненнях. Таким чином, у земельно-іпотечних відносинах відносно важливу роль відіграє просторова і змістовна база сільськогосподарського

землекористування яка включає: права на землю (в тому числі і оренди землі) та земельні поліпшення, що забезпечують підтримку родючості ґрунту й сам процес сільськогосподарського виробництва (*багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, скважини й ін.*), є приналежністю землекористування і повинні вважатися закладеними з ним як єдине ціле (*об'єкт нерухомості*), якщо інше не передбачено договором.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Перехід до ринкової моделі господарювання обумовив розширення проблематики економічних досліджень на основі комплексного вивчення процесів становлення іпотечних відносин у ринковій економіці. Одним із пріоритетних напрямів пізнання стає формування теоретичної і методологічної бази становлення і розвитку іпотечних відносин в сільському господарстві, які досліджували такі науковці, як: В.Д. Базилевич, І.С. Гуцал, С.І. Крючок, Н.П. Погорельцева та інші [2-4]. Питання формування сучасної просторової і змістовної бази землекористування земельно-іпотечного кредитування досліджувалось А.М. Третьяком, В.М. Другак, А.О. Вольською [1, 5]. Разом з тим, важливими і поки що достатньою мірою не представленими у наукових

публікаціях є аспекти економіко-екологічних засад формування сільськогосподарського землекористування як складової інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі.

Метою статті є дослідження особливостей інституційної основи земельно-іпотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі.

Виклад основного матеріалу

Важливою умовою застави в сільському господарстві є те, що в цьому випадку землі сільськогосподарського призначення та права на них залишаються у володінні та користуванні в заставодавця. При заставі земель сільськогосподарського призначення така правомочність власника, як розпорядження, яке дозволяє включати майно в економічний оборот шляхом вчинення розпорядчих угод, обмежена. Таким чином, закладені земельні ділянки сільськогосподарського призначення і права на них не виключаються з обороту, а тільки обмежуються в можливості цивільного обороту. Відповідно заставу сільськогосподарського землекористування сформованого переважно на правах оренди землі, у широкому сенсі, можна розглядати як сукупність економічних, екологічних, правових та організаційних механізмів залучення довгострокових інвестиційних ресурсів підприємствами сільського господарства. Економічна сутність застави сільськогосподарського землекористування визначається економічними відносинами, що виникають з приводу викорис-

тання земель сільськогосподарського призначення переважно на правах оренди землі для залучення довгострокових інвестиційних ресурсів підприємствами сільського господарства. Економічний механізм включає в себе не тільки ефективне розпорядження інвестиційними ресурсами, отриманими сільськогосподарським підприємством, не тільки банківські послуги з надання та обслуговування кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення, а й залучення довгострокових інвестиційних ресурсів з фондового ринку. Економічну сутність застави земель сільськогосподарського призначення обґрунтовують такі базові функції як:

➤ формування і функціонування механізму залучення довгострокових інвестиційних ресурсів в сільське господарство;

➤ мобілізація потенціалу сільськогосподарських підприємств.

В реалізації указаних функцій одну із ключових ролей займає просторова та змістовна база сільськогосподарського землекористування яка формує його заставну вартість.

В основу формування просторової та змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування у сільському господарстві повинні бути покладені такі основні принципи, що приведені на рис. 1.

Незважаючи на інтернаціональний характер інституту застави сільськогосподарського землекористування як нерухомого майна, іпотека в різних країнах має свої особливості і відмінності. Внаслідок цього в кожній країні діє

своє специфічне законодавство з регулювання відносин у даній сфері.

В основі реалізації методологічного підходу до формування сучасної просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельно-іпотечного кредитування та створення самої системи іпотечного кредитування підприємницьких структур в сільському господарстві лежить вдосконалення іпотечного механізму, який, на думку Є.В. Сергацевої, включає три основних компоненти:

- правову базу;
- організаційну систему;
- економічну систему [7 с. 163].

Організаційна система включає в себе інституційну і інфраструктурну підсистему. В інституційну підсистему, крім законодавства, входять органи земельних ресурсів, що здійснюють ведення державного земельного кадастру та установи юстиції з державної реєстрації прав нерухоме майно і угод з ним, землепорядні підприємства які надають послуги із землеустрою щодо формування просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування, нотаріат, банки та інші фінансово-кредитні установи, земельно-оціночні та ріелторські інститути, страхові компанії, податкові органи. Інфраструктурна підсистема забезпечує взаємодію суб'єктів іпотечного механізму [8, с. 4]. Вона включає системи державного земельного кадастру, державної реєстрації прав на нерухоме майно, землеустрою, оцінки землі та іншого нерухомого майна, земельно-інформаційну систему про просторову і змістовну базу сільськогосподарського землекористування тощо.

Економічна система - це сукупність фінансово-економічних важелів, інструментів, способів і стимулів для регулювання іпотечних відносин. Основними цілями системи земельно-іпотечного кредитування підприємницьких структур аграрного сектора економіки є:

➤ створення цілісної системи кредитування під заставу землекорис-

тування як цілісного об'єкту нерухомості, яка забезпечує реалізацію на земельно-іпотечному ринку нових банківських та фінансових продуктів і послуг;

➤ підвищення рівня кредитоспроможності сільськогосподарських товаровиробників за рахунок поетапного розвитку земельно-іпотечного ринку.



Рис. 1. Основні принципи формування просторової та змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі з земельно-іпотечного кредитування

Використовуючи пропозиції щодо моделі функціонування принципів

системи земельно-іпотечного кредитування [9, с. 12] та враховуючи осо-

бливості системи земельно-іпотечного кредитування на рис. 2 наведено логічно-смыслову модель функціонування системи земельно-

іпотечного кредитування та формування в ній просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування.

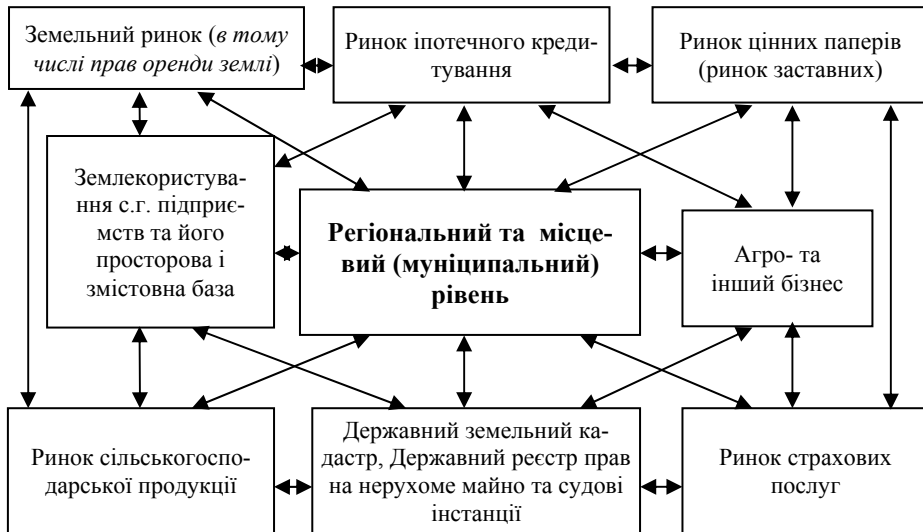


Рис. 2. Логічно-смыслова модель функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та формування в ній просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування

Основою для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування є земельно-іпотечний ринок, який базується на чотирьох взаємопов'язаних сегментах:

- ❖ земельному ринку, який взаємозв'язаний із просторовою і змістовною базою землекористування і залежний від неї;
- ❖ ринку земельно-іпотечного кредитування;
- ❖ ринку іпотечних облігацій;
- ❖ ринку спеціалізованих посередницьких послуг [10, с. 60].

Всі вони взаємопов'язані між собою, розвиток одного з них є умовою розвитку іншого (рис. 3). В Україні всі ці сегменти знаходяться або в початковій стадії розвитку, або в зародковому стані.

Земельний ринок є засобом перерозподілу прав на землю та іншу нерухомість економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції між власниками. Він забезпечує:

- передачу прав на земельні ділянки чи землекористування в цілому від однієї особи іншій;
- встановлення рівноважних цін на об'єкти земельної та іншої майнової власності в різних регіонах;
- зв'язок між суб'єктами сільськогосподарського землекористування як власниками чи володільцями нерухомості та покупцями за допомогою економічної мотивації;
- розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку.

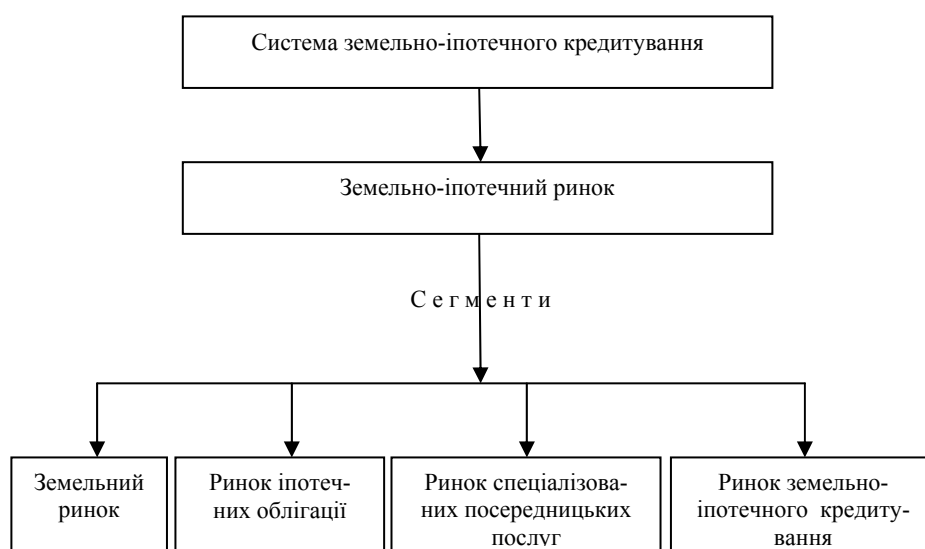


Рис. 3. Логічно-смыслову схему земельного-ипотечного ринку як основи формування просторової та змістовної бази для розвитку системи земельного-ипотечного кредитування суб'єктів підприємництва

В даний час операції із землеволодінням сільськогосподарських підприємств як об'єктами нерухомості містять багато юридичних формальностей, вимагають документального оформлення та державної реєстрації прав власності. Такі операції вимагають порівняно великих інвестицій, тому розвиток земельного ринку залежить від можливостей позикового фінансування, зокрема, від вартості залучення кредитів на поліпшення землі. Земельний ринок відрізняється високим ступенем державного регулювання законодавчими нормами і обов'язковим здійсненням землеустрою щодо зонування земель за типами землекористування.

Висновки

Економічні засади формування сільськогосподарського землекористування як складової інституційної

основи земельного-ипотечного кредитування в Україні під заставу землеволодінь сільськогосподарських підприємств сформованих переважно на правах оренди землі включають: запропоновані принципи формування просторової та змістовної бази сільськогосподарського землекористування в системі земельного-ипотечного кредитування; правову базу, організаційну та економічну системи; логічно-смыслову модель функціонування системи земельного-ипотечного кредитування та формування в ній просторової і змістовної бази сільськогосподарського землекористування.

Список літератури

1. Другак В.М., Поліщук В.Г. Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі. // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. - 2014. - № 1-2. - С. 31-39.

2. Базилевич В.Д., Погорельцева Н.П. Іпотечний ринок. – К. : Знання, 2008. – 717 с.

3. Гуцал І.С. Функціонування кредитного механізму в Україні в перехідний до ринку період. – Тернопіль : Збруч, 2000. – 180 с.

4. Крючок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К. : Урожай, 2003. – 220 с.

5. Третяк А.М., Другак В.М., Вольська А.О. Концептуальні засади іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення і їх землеустрою. // Економіст. - 2013. - № 8. - С. 31-40.

6. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія / А.М. Третяк. – Херсон : ФОП Грінь Д.С., 2012. – 440 с.

7. Коробейников М.М. Финансово-кредитный механизм АПК. – М. : Тес, 2000. – 252 с.

8. Павлодский Е.В. Залог недвижимости // Хозяйство и право. – 2000. – № 4. – С. 3–16.

9. Янбых Р.С. Оценка деятельности кредитных кооперативов в аспекте программы сельской кредитной кооперации в России // Аграрная реформа. Экономика и право. – 2003. – № 4. – С. 8–13.

10. Ларионова И.В. Проблемы развития системы земельно-ипотечного кредито-

вания в России // Деньги и кредит. – 2008. – № 8. – С. 59–67.

Исследованы особенности земельно-ипотечного кредитования в Украине под залог землевладений сельскохозяйственных предприятий сформированных преимущественно на правах аренды земли. Предложено логично-смысловую модель функционирования системы земельно-ипотечного кредитования и определены в ней место пространственной и содержательной базы сельскохозяйственного землепользования.

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование, земельно-ипотечное кредитование, пространственная и содержательная база.

The features of the land and mortgage lending in Ukraine secured on land ownership of agricultural enterprises formed mostly as lease of land are investigated. A logical-semantic model of the system functioning of land mortgage are suggested and the place of spatial and substantial base of agricultural land are defined in it.

Keywords: agricultural land use, mortgage lending, spatial and substantial base

УДК 631.459: 631.61: 631.1

КОНТУРНО-МЕЛІОРАТИВНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ ЯК СИСТЕМА ЗАХОДІВ ЩОДО ЗБЕРЕЖЕННЯ ПРОДУКТИВНОСТІ АГРОЛАНДШАФТІВ

Мартин А.Г., доктор економічних наук, доцент

Шевченко О.В.*, аспірант,

Національний університет біоресурсів і природокористування України

У статті розкрито поняття агроландшафту, а також ряд заходів, які забезпечують стійкість агроландшафтних систем, здатних до самовідновлення своїх якісних і кількісних характеристик визначено. Досліджено вплив контурно-меліоративної організації території на збереження продуктивності агроландшафтів.

Ключові слова: ландшафт, агроландшафт, землекористування, деградація ґрунтів, еколого-ландшафтний підхід, адаптивно-ландшафтний підхід.

** Науковий керівник д-р екон. наук, доц. А.Г. Мартин.*

Постановка проблеми

Нестійкість та надмірна інтенсивність систем сучасного землероба є наслідком ряду невирішених екологічних та економічних проблем. В результаті реорганізації землекористувань сільськогосподарських організацій сучасний стан сільськогосподарського виробництва перебуває в кризовому стані, перш за все, через те, що паювання земель здійснювалося без еколого-ландшафтного обґрунтування, в наслідок цього порушилась протизерозійна стійкість територій, не

розробляється проекти землеустрою щодо формування сівозмін, порушено збалансованість окремих елементів агроландшафтів у тому числі співвідношення площ ріллі, природних угідь, лісових і водних ресурсів тощо.

В результаті використання неефективних підходів щодо організації території, відбувається ущільнення ґрунтів, втрати гумусу та порушення балансу біогенних елементів ґрунтового покриву, що призводить до зниження родючості ґрунтів та деградації земель. Так в Україні щорічні втрати продукції рослинництва від деградації земель перевищують 9-12 млн. тонн зернових, а

загальний збиток сягає понад \$ 10 млрд. за рік, що перешкоджає економічному розвитку держави [1].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Дослідженню агроландшафтів та проблемам їхнього збереження присвячені праці таких науковців, як Д.І. Бабміндри, С.Ю. Булигіна, Д.С. Добряка, М.Н. Заславського, О.П. Канаша, В.М. Кривова, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, С.О. Осипчука, О.Г. Тараріко, А.М. Третьяка, Г.І. Швєбса, М.К. Шикули та багато ін. Разом із тим, дотепер однозначно не визначені концептуальні засади формування стійких агроландшафтів у сучасній системі землекористування.

Мета статті – дослідити вплив контурно-меліоративної організації території на збереження продуктивності агроландшафтів.

Виклад основного матеріалу

Використання земельних ресурсів в умовах розвитку деградаційних процесів повинно сприяти створенню культурних сільськогосподарських ландшафтів, в яких би оптимально поєднувались екологічні підходи охорони земель в агроландшафтах та створювалась потужна основа для розвитку товарного сільськогосподарського виробництва.

Термін «агроландшафт» виник від німецького слова «ландшафт» (*land* – земля; *schaft* – суфікс, який означає взаємозв'язок). Тлумачення поняття «ландшафт» займаються вчені із багатьох країн світу, так згідно з О. Бастіаном, ландшафт – це реальний фрагмент суходолу з усіма матеріальними утвореннями поблизу твердої

земної поверхні, включно з людським населенням та його артефактами, який є достатньо великим, щоб уможливити геопросторовий аналіз [2].

Сучасний агроландшафт являє собою модифікований природно-територіальний комплекс, багатоконпонентне утворення зі специфічними природно-господарським походженням, екологічною ситуацією об'єктів сільськогосподарських угідь у тому числі орних земель різної інтенсивності використання, незначних за площею ареалів лісів, чагарників, лісосмуг, природних лук, боліт, невеликих водойм та каналів, торфовищ, доріг та інших інженерних комунікацій і будівельних споруд.

Агроландшафти, будучи результатом спільної діяльності людини і природи, є природно-антропогенним утворенням, оскільки їх структура та функціонування хоча і мають природну основу, але цілеспрямовано перетворені людиною.

Нині агроландшафти піддаються різним техногенним впливам, які пов'язані з рівнем потужності використання агротехніки, видами застосовуваних добрив, а також сусідством з вантажонапруженими магістралями та великими промисловими підприємствами. У деяких регіонах до місцевих забруднень додається забруднення внаслідок транскордонного перенесення повітряних мас [3].

Існуючий стан родючості ґрунтів агроландшафтів знаходиться відносно далеко від оптимального, що є наслідком багаторічного нерационального їх використання, неефективного землеустрою, незавершеності систем протиерозійної захисту, неадаптивності систем землеробства до особливостей рельєфу, досить повільного впровадження ґрунтозахисних технологій.

Для підвищення екологічної ефективності використання земельних ресурсів виникає необхідність у створенні екологічно стійких агроландшафтів, які в свою чергу призводять до підвищення стійкості виробничо-територіальних структур, що в кінцевому результаті дозволяє підвищити екологічну ефективність використання та охорони землі. Тільки лише з позиції адаптивно-ландшафтного підходу можна пізнавати динамічні властивості сучасних ландшафтів, де основою пізнання будуть ґрунт та екологічні екосистеми агроландшафтів.

Основним показником, що характеризує господарську цінність агроландшафту є його продуктивність, яка має забезпечуватись екологічною стійкістю. За В.С. Преображенським, під стійкістю розуміють здатність зазнавати зовнішній вплив без руйнування та переходу в інший стан, зберігаючи при цьому здатність підтримувати продуктивні соціально-економічну функції зберігаючи біосферні [4]. Поняття екологічної стійкості включає в себе підвищення ґрунтової родючості та мінімізацію негативних впливів на навколишнє середовище.

Серед основних негативних впливів на агроландшафт залишається деградація. Розв'язання проблеми захисту ґрунтів від деградаційних процесів забезпечується комплексом заходів, а саме: оптимізацією структури агроландшафтів і систем землекористування; впровадженням системи протиерозійних заходів постійної дії (водорегулювальні земляні гідротехнічні споруди на орних землях, лісо- та лукомеліоративні прийоми, ґрунтозахисні агротехнології) екологічно обґрунтованою організацією водоохоронних, заповідних та рекреаційних зон; консервацією деградова-

них та малопродуктивних земель з подальшим їх залуженням або залісненням [5].

На думку Максименка Н.В. і Михайлової К.Ю., під оптимізацією структури агроландшафтів слід розуміти реалізацію вибраного з багатьох можливих найдоцільнішого варіанту низки заходів, яка забезпечує створення найкращих умов тривалого та стійкого його використання у сукупності соціально-економічних, екологічних і природоохоронних функцій [6]. При цьому, основним критерієм оптимізації є розвиток, при якому постійне зростання антропогенного навантаження не руйнує природне середовище, а зберігає екологічну рівновагу, яка дає в результаті максимальний еколого-соціально-економічний ефект.

В Україні співвідношення і склад угідь характеризується високою сільськогосподарською освоєністю та розораністю. Всебічно науково-обґрунтованих нормативів щодо оптимального співвідношення розораних, лучних, лісових та інших видів угідь для України або окремих її регіонів немає. Кожен з існуючих нормативів має бути індивідуальний та дійсний тільки для конкретного регіону, а в деяких випадках навіть для окремого господарства [7].

Тому в Україні залишається актуальним питанням щодо встановлення межі розораності території. Агроландшафт може бути сформований, якщо співвідношення дестабілізуючих угідь (ріллі) і стабілізуючих (пасовища, сіножаті, ліси) становили 40-42 і 58-60 %, але при цьому агроландшафт може забезпечувати різну стійкість [8]. Адже, якщо навіть організована територія з оптимальним співвідношенням угідь, але без урахування

рельєфу, ґрунту та інших природно-антропогенних умов, то на ній буде розвиватися деградація земель. Якщо, наприклад, на землекористуванні у великій відсотковій кількості є багато лісових угідь, то це тільки там з екологією буде все добре, а на всій іншій території може бути все навпаки.

Тому одні лише кількісні характеристики того, що знаходяться на території агроландшафту не дають можливість екологічно зрівноважити його. Агроландшафт, в середині якого по різному розташовані ті ж самі угіддя, може мати кардинально інший рівень екологічної стійкості. Це забезпечується в тому випадку, якщо та ж сама рілля розташована, наприклад, тільки в тих місцях де найвища придатність земель для використання в сільському господарстві, лісові угіддя розміщені у вигляді полос, так званих «коридорів», що зберігає та створює місця проживання птиці та тварин. За рахунок тільки просторового рішення через те, що по іншому розміщуються угіддя, забезпечується необхідна мозаїка агроландшафту, територія якого сама по собі буде стійка з точки зору збереження навколишнього середовища.

Очевидно, що пострадянські принципи проектування, не відповідають сучасним вимогам щодо попередженню деградаційним процесам та є недосконалими в сучасних реаліях. Тому необхідно переходити на еколого-ландшафтний підхід організації території, що дасть змогу зберегти здатність агроландшафту до природного відновлення.

На думку Краснянської О.В., еколого-ландшафтна організація території – це сукупність землепорядних заходів або дій, які призводять до утворення чи впорядкування конкретної час-

тини земної поверхні (землеволодіння, землекористування) з встановленням на ній порядку використання земель, а також забезпечують створення стабільного, сталого, здатного до самовідтворення ландшафту зі своїми унікальними властивостями (оптимальним співвідношенням угідь, структурою посівів тощо) з відповідними конкретним виробничим, соціальним та екологічним цілям [9].

Останнім часом, значного розвитку отримав адаптивно-ландшафтний підхід, який здійснюється з урахуванням категорії агроландшафту та його основних морфологічних одиниць: місцевостей, урочищ, підурочищ, фаций [10].

Впровадження ландшафтного підходу реалізуються за допомогою ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-меліоративною організацією території (далі КМОТ), яка забезпечує найбільш раціональне використання земельних ресурсів, а також захист ґрунтів від деградації.

Суть КМОТ полягає у приведенні існуючого агроландшафту до відповідних екологічних вимог шляхом диференційованого використання земельних ресурсів; більш повного врахування смугової структури природних комплексів; контурної організації території землекористування; створення польової гідрографічної мережі шляхом впровадження в агроєкосистему протидеградаційних заходів постійної дії (різного типу водорегулюючих валів, залуження водотоків, полезахисних лісових смуг); застосування ґрунтозахисних способів обробітку ґрунту; оптимізації співвідношення в агроландшафтах інтенсивного землеробства, природних фітоценозів і водних просторів [11].

Згідно з думкою Швебса Г.І., основою КМОТ є диференційоване використання орних земель з урахуванням рельєфу шляхом їх поділу на три еколого-технологічні групи (далі ЕТГ) [12].

До I ЕТГ відносяться орні землі з повнопрофільними та слабоеродованими ґрунтами, розташованих на плато і схилах до 3°, характер рельєфу і якісний стан яких дозволяє розміщувати зерно-прасопні сівозміни, при необхідності з оптимально допустимим насиченням цукровими буряками, кукурудзою та соняшником.

До II ЕТГ відносяться орні землі розміщені на схилах від 3° до 5° в комплексі з слабо- і середньоеродованими ґрунтами, де проектується ґрунтозахисні зерно-трав'яні та трав'янозернові сівозміни з повним виключенням просапних культур. Відновлення родючості ґрунтів здійснюється за рахунок насичення сівозмін багаторічними травами (до 50% і більше), застосування підтримуючих доз добрив та запровадження ґрунтозахисних технологій обробітку ґрунту.

До земель III ЕТГ відносяться схили крутизною більше 5°, із середньо- та сильноеродованими ґрунтами, де ускладнено виконання основних технологічних операцій обробітку навіть зернових культур. Їх доцільно вивести з складу орних земель на постійно з наступним залуженням або залісненням. В сучасних соціально-економічних умовах вести землеробство на землях цієї групи неефективно [12-13].

Суть поділу орних земель на еколого-технологічні групи полягає в диференційованому використанні земельних ресурсів і вирощуванні культур шляхом оптимізації структури посівних площ і сівозмін з ураху-

ванням співвідношення технологічних груп земель.

Досліджуючи еколого-економічну ефективність КМОТ, запропоновано модель організації території сучасного агроландшафту на прикладі Кам'янобрідської сільської ради Лисянського району Черкаської області (рис. 1).

Земельний орний фонд Кам'янобрідської сільської ради складає 2366,4 га, з яких площа нееродованих земель сягає 976,3 га, слабоеродованих – 939,7 га, середньоеродованих – 419,8 га, сильноеродованих – 30,6 га. Загальна площа еродованих земель складає 1390,1 га, що свідчить про розвиток ерозійних процесів на території господарства, які разом з інтенсифікацією землеробством сприяють зниженню родючості ґрунтів. Коефіцієнт еродованості території орних земель господарства Кам'янобрідської сільської ради досягає 0,53, а середньорічний змив ґрунту від площинної ерозії 83,3 т/га, що в 1,3 рази більше середньо районного.

Використовуючи наукові напрацювання Н.М. Шелякіна, В.А. Белоліпського та І.Н. Головченка [13] враховуючи зміну величини коефіцієнта еродованості ґрунтового покриву залежно від рельєфу (крутизни схилу та довжини схилу) (рис. 2) було спрогнозовано динаміку використання земель досліджуваної території на найближчі 50 та 100 років (рис. 3, рис. 4).

Аналіз отриманих результатів показав, що подальше використання земель без системи землеохоронних заходів буде сприяти збільшенню площ еродованих земель по відношенню до нееродованих. Спостеріга-

тиметься катастрофічне зниження приведе до втрати екологічної рівно-
якісних властивостей ґрунтів, що ваги агроландшафту.

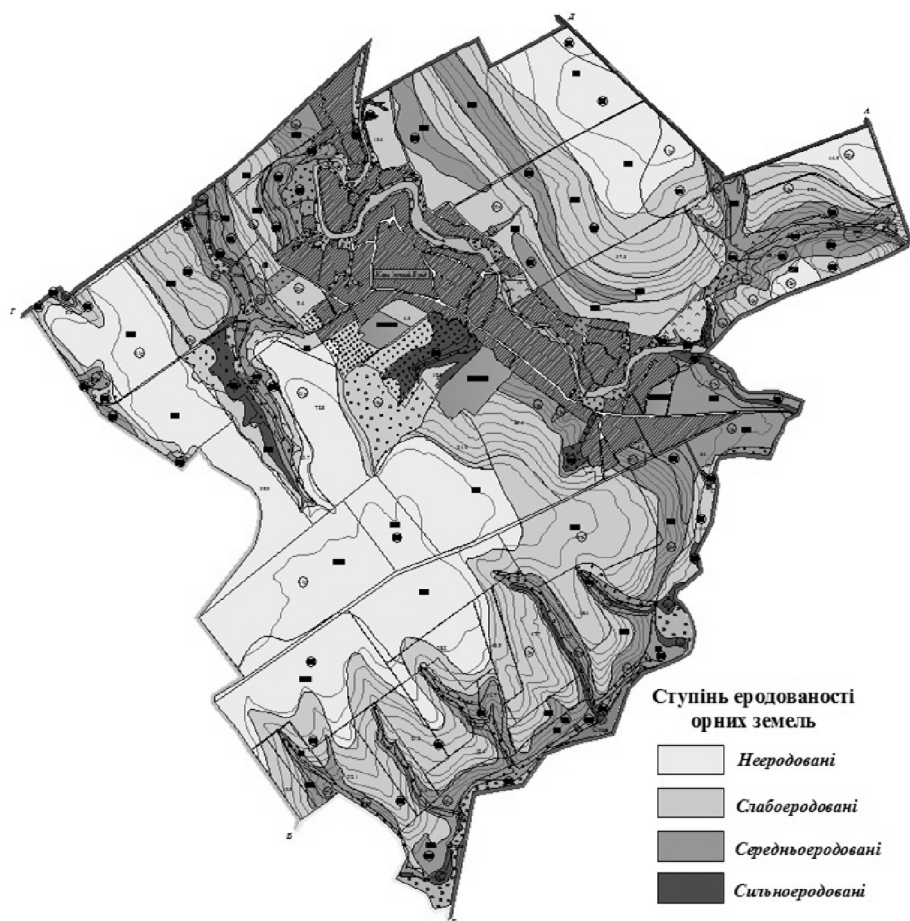


Рис. 1. Існуючий стан земельних ресурсів Кам'янобрідської сільської ради
Лисянського району Черкаської області

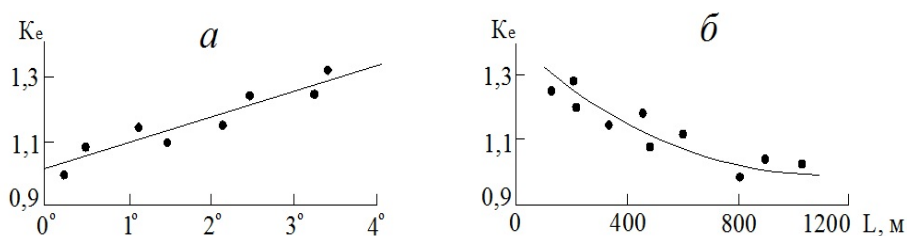


Рис. 2. Зміна величини коефіцієнта еродованості ґрунтового покриття (К_е)
залежно від: а) крутизни схилу; б) довжини схилу [13]

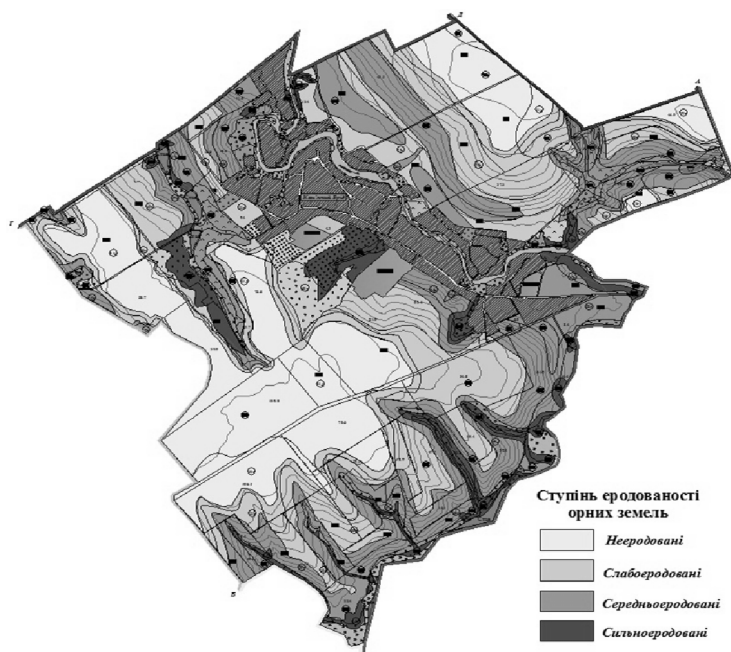


Рис. 3. Модель стану земельних ресурсів Кам'янобрідської сільської ради
Лисянського району Черкаської області через 50 років

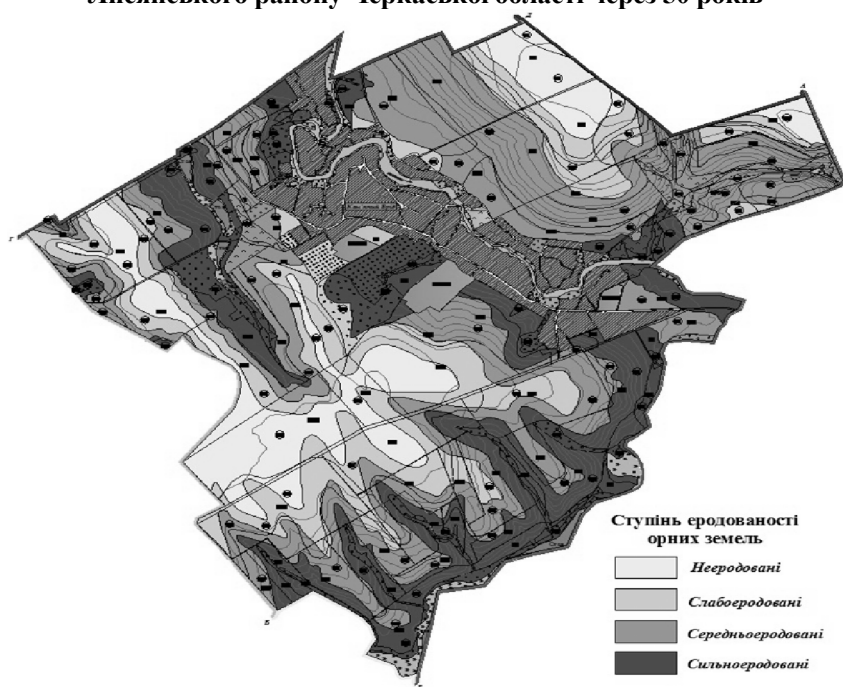


Рис. 4. Модель стану земельних ресурсів Кам'янобрідської сільської ради
Лисянського району Черкаської області через 100 років

**1. Грошова оцінка орних земель Кам'янобрідської сільської ради
Лисянського району Черкаської області***

Шифри агро-виробничих груп ґрунтів	Площа агро-виробничих груп ґрунтів, га	Бали банітетів агро-виробничих груп ґрунтів	Загальний бал банітету по ПСГР 06 Черкаської області	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі Жашківського ПСГР (станом на 01.01.2014), грн.	Нормативна грошова оцінка 1 га агро-виробничої групи ґрунтів, грн.	Нормативна грошова оцінка всієї площі агро-виробничої групи ґрунтів, грн.
Існуюча вартість ріллі						
209д	93,1	82	71	34288,36	39600,64	3686819,69
41д	613,3	67			32356,62	19844315,91
40д	10,9	64			30907,82	336895,21
55г	824,2	61			29459,01	24280118,94
52г	363,0	53			25595,54	9291179,69
49д	104,6	53			25595,54	2677293,10
50д	23,8	41			19800,32	471247,63
57г	58,7	37			17868,58	1048885,76
56г	237,6	32			15453,91	3671848,71
139д	6,6	24			11590,43	76496,85
141	21,9	14			6761,09	148067,76
215д	8,7	9			4346,41	37813,78
Всього	2366,4					65570983,05
Вартість ріллі через 50 років						
209д	67,10	82	71	34288,36	39600,64	2657203,02
41д	514,10	67			32356,62	16634539,07
40д	8,40	64			30907,82	259625,67
55г	690,00	61			29459,01	20326719,33
52г	281,70	53			25595,54	7210262,59
49д	167,60	53			25595,54	4289811,89
50д	35,30	41			19800,32	698951,32
57г	119,20	37			17868,58	2129934,97
56г	395,90	32			15453,91	6118202,47
139д	14,40	24			11590,43	166902,21
141	48,00	14			6761,09	324532,08
215д	24,70	9			4346,41	107356,37
Всього	2366,4					60924040,98
Вартість ріллі через 100 років						
209д	38,00	82	71	34288,36	39600,64	1504824,36
41д	372,90	67			32356,62	12065784,12
40д	2,50	64			30907,82	77269,54
55г	584,50	61			29459,01	17218793,40
52г	193,9	53			25595,54	4962974,50
49д	182,8	53			25595,54	4678864,04
50д	52,40	41			19800,32	1037536,80
57г	198,20	37			17868,58	3541552,95
56г	494,70	32			15453,91	7645048,65
139д	31,50	24			11590,43	365098,59
141	152,40	14			6761,09	1030389,36
215д	62,60	9			4346,41	272085,38
Всього	2366,4					54400221,7

*розраховано та складено за даними [16]

Використання коефіцієнтів індексації грошової оцінки земель за станом на 01.01.2014 р. (3,2) для оцінки ріллі (1,756) дало змогу встановити нормативну грошову оцінку 1 га ріллі Жашківського природно-сільськогосподарського району Черкаської області [14-15]. Спрогнозувавши показники оцінки земель, з використанням балів бонітету ґрунтів, на 50 та 100 років, визначено рівень знецінення орних земель (табл. 1).

Розрахунок показав, що в наслідок негативного впливу деградаційних процесів на агроландшафт грошова оцінка орних земель господарства зменшиться через 50 років на 6,52 млн. грн., а через 100 років вона знизиться на 11,17 млн. грн.

Виробничий напрямок господарства Кам'янобрідської сільської ради – зерново-буяковий з розвитим тваринництвом, при цьому спеціалізація спрямована на вирощування таких культур, як: озима пшениця, цукрові буряки, озиме жито, кукурудза на зерно, ячмінь та овес. Провівши розрахунок кількості недоотриманої сільськогосподарської продукції, через бал бонітету основних сільськогосподарських культур, встановили, що шкода завдана землям деградацією суттєво впливає на вихід валової сільськогосподарської продукції в господарстві (табл. 2).

Прогнозований вихід валової сільськогосподарської продукції господарства за 50 років зменшиться на 8664,6 ц, через 100 років

втрати становитимуть 36444,2 ц. Використовуючи статистичні середні ціни реалізації сільськогосподарської продукції [17-18], встановлено розмір реалізації продукції рослинництва як фактичний так і прогнозований на 50 та 100 років.

Використовуючи дані з табл. 2, а саме, розмір реалізації продукції рослинництва, визначено втрати від недоотриманої продукції рослинництва по роках (табл. 3). З даних розрахунків випливає, що через 100 років господарство буде недоотримувати 4,1 млн. грн. сільськогосподарської продукції, а в сумі за 100 років – 168,8 млн. грн. (рис. 5). Втрати від недоотриманої сільськогосподарської продукції господарства по культурам Кам'янобрідської сільської ради відображено у табл. 4.

Вищенаведені дані – 168,8 млн. грн. (див. табл. 3) являються прогнозованими коштами через 100 років, для реального відображення збитку, який завдається від недоотриманої сільськогосподарської продукції нам потрібно визначити скільки вони будуть коштувати зараз. Для того, щоб майбутні доходи перерахувати станом на сьогодні в усьому світі застосовується механізм дисконтування грошових потоків, тобто приведення майбутніх грошових потоків на теперішній час. Застосування підходу дисконтування грошових потоків відбувається на основі ставки дисконту (капіталізації), яка дозволяє встановити реальну вартість майбутніх збитків.

**2. Кількість недоотриманої сільськогосподарської продукції
Кам'янобрідської сільської ради Лисянського району Черкаської області***

Шифри агропрод- ничих груп ґрунтів	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Фактична площа агровиробничих груп ґрунтів	Фактична площа агровиробничих груп ґрунтів (через 50 років)	Фактична площа агровиробничих груп ґрунтів (через 100 років)	Бал бонітетів по культурах	Середня урожай- ність ц/га	Фактична урожай- ність ц/га	Фактичний вихід вагової продукції рослинництва, ц	Проектний вихід вагової продукції рослинництва, ц (через 50 років)	Проектний вихід вагової продукції рослинництва, ц (через 100 років)	Середня ціна реалі- зації продукції рослинництва, грн./т	Фактичний розмір реалізації продукції рослинництва, грн.	Проектний розмір реалізації продукції рослинництва, грн. (через 50 років)	Проектний розмір реалізації продукції рослинництва, грн. (через 100 років)	
Озима пшениця													
209д	9,0	8,2	5,2	75		68,6	617,4	562,5	356,70		117979,0	107488,1	68161,8
41д	370,1	312,0	268,5	64		58,5	21650,9	18252,0	15707,3		4137270,5	3487774,7	3001508,0
40д	10,9	8,4	2,5	62		56,7	618,0	476,3	141,8		118093,6	91016,2	27096,6
55г	127,7	76,0	59,2	58		53,0	6768,1	4028,0	3137,6		1293316,2	769710,5	599564,0
52г	193,3	167,3	97,9	54		49,4	9549,0	8264,6	4836,3		1824718,4	1579282,4	924168,6
49д	67,2	95,1	103,5	52	51,2	47,5	3192,0	4517,3	4916,3	1910,9	609959,3	863210,9	939455,8
50д	23,8	35,3	52,4	40		36,6	871,1	1292,0	1917,8		166458,5	246888,3	366472,4
57г	1,8	11,4	18,1	35		32,0	57,6	364,8	579,2		11006,8	69709,6	110679,3
56г	76,7	158,9	185,7	32		29,3	2247,3	4655,8	5441,0		429436,6	889676,8	1039720,7
139д	6,6	14,5	31,5	32		29,3	193,4	424,9	923,0		36956,8	81194,1	176376,1
141	—	—	62,6	12		11,0	—	—	688,6		—	—	131584,6
Всього	887,1	887,1	887,1	56			45764,8	42838,2	38645,6		8745195,7	8185951,6	7384787,9
Цукрові буряки													
209д	37,5	29,0	13,3	85		651,4	24427,5	18890,6	8663,6		1393833,2	1077897,6	494345,0
41д	24,0	20,2	17,3	66		505,8	12139,2	10217,2	8750,3		692662,8	582993,4	499292,1
55г	161,8	151,7	131,8	58		444,5	71920,1	67430,7	58585,1		4103760,9	3847595,7	3342865,8
52г	128,7	114,4	96,0	42	421,5	321,9	41428,5	36825,4	30902,4	570,6	2363910,2	2101257,3	1763290,9
49д	37,4	71,5	76,7	54		413,8	15476,1	29586,7	31738,5		883066,3	1688217,1	1810998,8
56г	3,4	4,2	37,4	24		183,9	625,3	772,4	6877,9		35679,6	44073,1	392453,0
215д	—	1,8	20,3	8		61,3	—	110,3	1244,4		—	6293,7	71005,5
Всього	392,8	392,8	392,8	55			166016,7	163833,3	146762,2		9472913,0	9348327,9	8374251,1
Озиме жито													
209д	18,7	13,5	9,1	87	29,7	43,1	806,0	581,9	392,2	1676,0	135085,6	97526,4	65732,7
55г	169,4	133,4	114,5	69		34,2	5793,5	4562,3	3915,9		970990,6	764641,5	656304,8

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
57г	23,2	39,7	48,8	42		20,8	482,6	825,8	1015,0		80883,8	138404,1	170114,0
56г	38,6	68,0	72,5	37		18,3	706,4	1244,4	1326,8		118392,6	208561,4	22371,7
141	13,3	7,3	14,3	14	29,7	6,9	91,8	50,4	98,7	1676,0	15385,7	8447,0	16542,1
215д	2,2	3,5	6,2	11		5,4	11,9	18,9	33,5		1994,4	3167,6	5614,6
Всього	265,4	265,4	265,4	60			7892,2	7283,7	6782,1		1322732,7	1220748,0	1136679,9
Кукурдза на зерно													
41д	184,2	163,0	85,2	91		84,9	15638,6	13838,7	7233,5		2477154,2	2192050,1	1145786,4
55г	183,4	167,7	150,3	81		75,6	13865,0	12678,1	11362,7		2196216,0	2008211,0	1799851,7
49д	–	1,0	2,6	70		65,3	–	65,3	169,8		–	10343,5	26896,3
57г	2,0	8,6	50,5	49	78,4	45,7	91,4	393,0	2307,9	1584,0	14477,8	62251,2	365571,4
56г	19,6	41,7	56,2	40		37,3	731,1	1555,4	2096,3		115806,2	246375,4	332053,9
141	–	1,4	25,2	14		13,1	–	18,3	330,1		–	2898,7	52287,8
215д	–	5,8	19,2	8		7,5	–	43,5	144,0		–	6890,4	22809,6
Всього	389,2	389,2	389,2	84			30326,1	28592,3	23644,3		4803654,2	4529020,3	3745257,1
Ячмінь													
209д	19,8	9,5	6,1	80		47,4	938,5	450,3	289,1		171332,6	82206,8	52778,1
41д	35,0	18,9	1,9	65		38,5	1347,5	727,7	73,2		245999,6	132848,9	13363,4
55г	163,2	149,1	122,6	61		36,2	5907,8	5397,4	4438,1		1078528,0	985349,3	810219,5
57г	4,9	18,4	37,2	37	33,8	21,9	107,3	403,0	814,7	1825,6	19588,7	73571,7	148731,6
56г	51,0	68,6	86,8	36		21,3	1086,3	1461,2	1848,8		198314,9	266756,7	337516,9
141	3,9	9,4	18,3	12		7,1	27,7	66,7	129,9		5056,9	12176,8	23714,5
215д	3,1	7,0	8,0	6		3,6	11,2	25,2	28,8		2044,7	4600,5	5257,7
Всього	280,9	280,9	280,9	57			9426,3	8531,5	7622,6		1720865,4	1557510,7	1391581,7
Овес													
209д	8,1	6,9	4,3	87		43,2	349,9	298,1	185,8		60168,8	51261,3	31950,2
55г	18,7	12,1	6,1	70		34,7	648,9	419,9	211,7		111584,8	72206,0	36403,9
52г	41,0	–	–	62		30,8	1262,8	–	–		217151,1	–	–
57г	26,8	41,1	43,6	42	24,8	20,8	557,4	854,9	906,9	1719,6	95850,5	147008,6	155950,5
56г	48,3	54,4	56,1	38		18,8	908,0	1022,7	1054,7		156139,7	175863,5	181366,2
141	4,7	29,9	32,0	14		31,6	148,5	944,8	1011,2		25536,1	162467,8	173886,0
215д	3,4	6,6	8,9	11		5,5	18,7	36,3	49,0		3215,7	6242,1	8426,0
Всього	151,0	151,0	151,0	50			3894,2	3576,7	3419,3		669646,7	615049,3	587982,8
Разом	2366,4	2366,4	2366,4				263320,3	254655,7	226876,1		26735007,7	25456607,8	22620540,5

*розраховано та складено автором за даними [16-17, 19]

3. Дисконтування вартості недоотриманої сільськогосподарської продукції Кам'янобрідської сільської ради Лисинського району Черкаської області за період 100 років*

Роки	Вихід валової продукції, тис. грн.	Вартість недоотриманої продукції грн./рік	Коефіцієнт дисконтування (при ставці дисконту 1,167)	Поточна вартість недоотриманої продукції у цінах 2014 року, грн.	Роки	Вихід валової продукції, тис. грн.	Вартість недоотриманої продукції грн./рік	Коефіцієнт дисконтування (при ставці дисконту 1,167)	Поточна вартість недоотриманої продукції у цінах 2014 року, грн.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	26709,44	-25568,0	1,167	-21909,2	51	25399,89	-1335121,2	2633,987	-506,9
2	26683,87	-51136,0	1,362	-37547,8	52	25343,17	-1391842,6	3073,863	-452,8
3	26658,30	-76704,0	1,589	-48262,0	53	25286,44	-1448563,9	3587,198	-403,8
4	26632,74	-102272,0	1,855	-55140,8	54	25229,72	-1505285,3	4186,260	-359,6
5	26607,17	-127840,0	2,164	-59062,6	55	25173,00	-1562006,6	4885,366	-319,7
6	26581,60	-153408,0	2,526	-60732,7	56	25116,28	-1618728,0	5701,222	-283,9
7	26556,03	-178976,0	2,948	-60715,4	57	25059,56	-1675449,3	6653,326	-251,8
8	26530,46	-204544,0	3,440	-59459,3	58	25002,84	-1732170,7	7764,431	-223,1
9	26504,90	-230112,0	4,015	-57319,4	59	24946,12	-1788892,0	9061,091	-197,4
10	26479,33	-255680,0	4,685	-54574,3	60	24889,39	-1845613,4	10574,294	-174,5
11	26453,76	-281248,0	5,467	-51441,1	61	24832,67	-1902334,7	12340,201	-154,2
12	26428,19	-306816,0	6,380	-48087,0	62	24775,95	-1959056,1	14401,014	-136,0
13	26402,62	-332384,0	7,446	-44639,5	63	24719,23	-2015777,4	16805,983	-119,9
14	26377,06	-357952,0	8,689	-41193,9	64	24662,51	-2072498,7	19612,583	-105,7
15	26351,49	-383520,0	10,141	-37820,3	65	24605,79	-2129220,1	22887,884	-93,0
16	26325,92	-409088,0	11,834	-34568,7	66	24549,07	-2185941,4	26710,161	-81,8
17	26300,35	-434656,0	13,810	-31473,2	67	24492,34	-2242662,8	31170,757	-71,9
18	26274,78	-460224,0	16,117	-28555,8	68	24435,62	-2299384,1	36376,274	-63,2
19	26249,22	-485792,0	18,808	-25828,8	69	24378,90	-2356105,5	42451,112	-55,5
20	26223,65	-511360,0	21,949	-23297,5	70	24322,18	-2412826,8	49540,447	-48,7
21	26198,08	-536928,0	25,615	-20961,8	71	24265,46	-2469548,2	57813,702	-42,7
22	26172,51	-562496,0	29,892	-18817,4	72	24208,74	-2526269,5	67468,590	-37,4
23	26146,94	-588064,0	34,884	-16857,6	73	24152,02	-2582990,9	78735,845	-32,8
24	26121,38	-613632,0	40,710	-15073,3	74	24095,30	-2639712,2	91884,731	-28,7
25	26095,81	-639199,9	47,509	-13454,4	75	24038,57	-2696433,6	107229,481	-25,1

Продовження табл. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
26	26070,24	-664767,9	55,442	-11990,2	76	23981,85	-2753154,9	125136,804	-22,0
27	26044,67	-690335,9	64,701	-10669,6	77	23925,13	-2809876,2	146034,650	-19,2
28	26019,10	-715903,9	75,506	-9481,4	78	23868,41	-2866597,6	170422,437	-16,8
29	25993,54	-741471,9	88,116	-8414,7	79	23811,69	-2923318,9	198882,984	-14,7
30	25967,97	-767039,9	102,831	-7459,2	80	23754,97	-2980040,3	232096,442	-12,8
31	25942,40	-792607,9	120,004	-6604,8	81	23698,25	-3036761,6	270856,548	-11,2
32	25916,83	-818175,9	140,045	-5842,2	82	23641,52	-3093483,0	316089,592	-9,8
33	25891,26	-843743,9	163,432	-5162,6	83	23584,80	-3150204,3	368876,554	-8,5
34	25865,70	-869311,9	190,726	-4557,9	84	23528,08	-3206925,7	430478,938	-7,4
35	25840,13	-894879,9	222,577	-4020,5	85	23471,36	-3263647,0	502368,921	-6,5
36	25814,56	-920447,9	259,747	-3543,6	86	23414,64	-3320368,4	586264,531	-5,7
37	25788,99	-946015,9	303,125	-3120,9	87	23357,92	-3377089,7	684170,707	-4,9
38	25763,42	-971583,9	353,747	-2746,6	88	23301,20	-3433811,0	798427,215	-4,3
39	25737,86	-997151,9	412,823	-2415,4	89	23244,48	-3490532,4	931764,560	-3,7
40	25712,29	-1022719,9	481,764	-2122,9	90	23187,75	-3547253,7	1087369,242	-3,3
41	25686,72	-1048287,9	562,218	-1864,6	91	23131,03	-3603975,1	1268959,905	-2,8
42	25661,15	-1073855,9	656,109	-1636,7	92	23074,31	-3660696,4	1480876,210	-2,5
43	25635,58	-1099423,9	765,679	-1435,9	93	23017,59	-3717417,8	1728182,536	-2,2
44	25610,02	-1124991,9	893,548	-1259,0	94	22960,87	-3774139,1	2016789,020	-1,9
45	25584,45	-1150559,9	1042,770	-1103,4	95	22904,15	-3830860,5	2353592,786	-1,6
46	25558,88	-1176127,9	1216,913	-966,5	96	22847,43	-3887581,8	2746642,782	-1,4
47	25533,31	-1201695,9	1420,137	-846,2	97	22790,70	-3944303,2	3205332,126	-1,2
48	25507,74	-1227263,9	1657,300	-740,5	98	22733,98	-4001024,5	3740622,591	-1,1
49	25482,18	-1252831,9	1934,069	-647,8	99	22677,26	-4057745,9	4365306,564	-0,9
50	25456,61	-1278399,9	2257,058	-566,4	100	22620,54	-4114467,2	5094312,760	-0,8
Всього	32599197,5		1066013,3			136239711,1			4437,9
Втрати від недоотриманої продукції за 100 років, грн.									
168838908,6									
Реальна вартість майбутніх збитків від недоотриманої продукції у									
цінах 2014 року, грн.									
1070451,2									

*авторські розрахунки

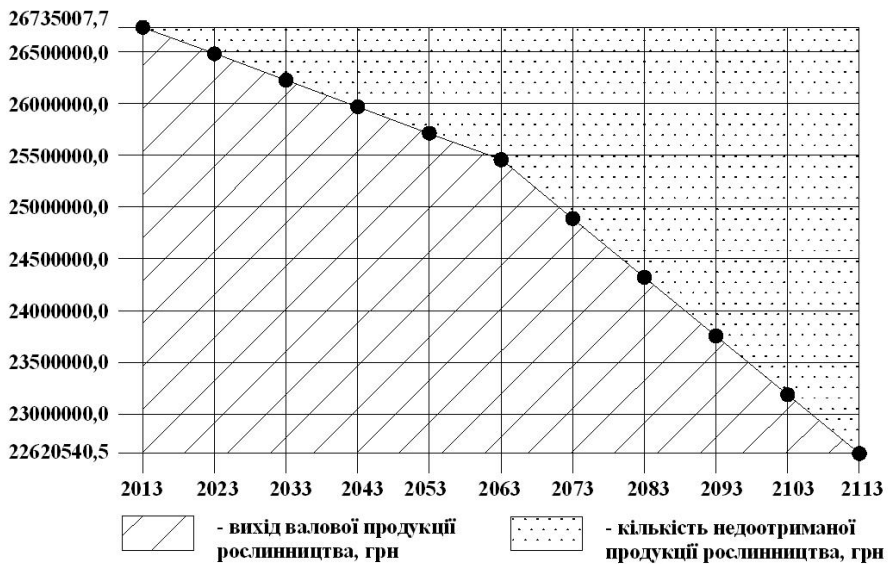


Рис. 5. Зниження обсягів сільськогосподарської продукції господарства в межах Кам'янобрідської сільської ради Лисянського району Черкаської області при збереженні деградаційних процесів

4. Недоотримана сільськогосподарська продукція по культурам Кам'янобрідської сільської ради*

№ п/п	Культури	Площа, га	Фактичний розмір реалізації продукції рослинництва, грн.	Проектний розмір реалізації продукції рослинництва, грн. (через 50 років)	Проектний розмір реалізації продукції рослинництва, грн. (через 100 років)	Втрати від недоотриманої продукції за 100 років, грн.
1.	Озима пшениця	887,1	8745195,7	8185951,6	7384787,9	62652603,9
2.	Цукрові буряки	392,8	9472913,0	9348327,9	8374251,1	34245133,5
3.	Озиме жито	265,4	1322732,7	1220748,0	1136679,9	9843581,4
4.	Кукурудза на зерно	389,2	4803654,2	4529020,3	3745257,1	40720821,1
5.	Ячмінь	280,9	1720865,4	1557510,7	1391581,7	16564469,3
6.	Овес	151,0	669646,7	615049,3	587982,8	4812299,4
Всього		2366,4	26735007,7	25456607,8	22620540,5	168838908,6

*розраховано та складено за даними [17-18]

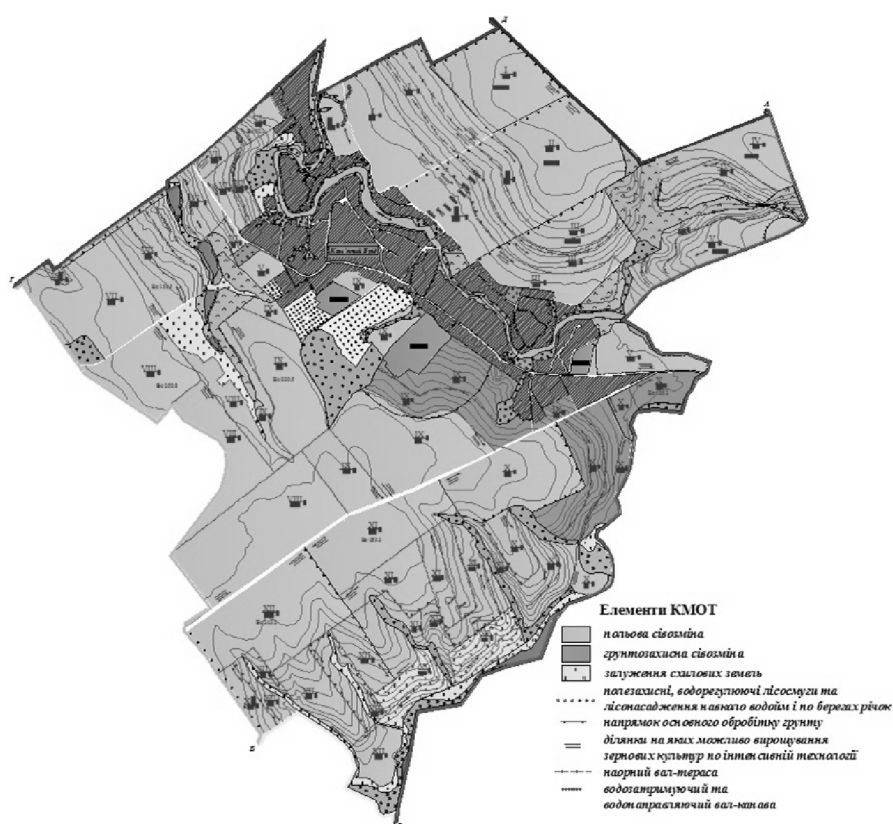


Рис. 6. Проектна модель КМОТ Кам'янобрідської сільської ради Лисянського району Черкаської області

Ставка дисконту (капіталізації) може визначатися такими підходами, як поелементний метод, метод екстракції; метод зв'язаних інвестицій, метод кумулятивної побудови (метод «підсумовування ризиків»), метод Елвуда [20]. В даному випадку ми використовуємо метод кумулятивної побудови, який розраховується через добуток безризикової ставки та ризику сільського господарства. Безризикова ставка формується як середня за 2014 рік для суб'єктів господарювання в іноземній валюті по валютним депозитам та комерційним банкам та становить 7,5 % [21]. Ризик сільського господарства ґрунтується через ставку агрострахування, для Черкась-

кої області мінімальні страхові тарифи для страхування сільськогосподарських культур з державною підтримкою являє 9,2 % [22]. Згідно вищенаведених даних коефіцієнт ставки дисконту (капіталізації) для земель сільського призначення являє становить 1,167. Враховуючи ставку дисконту визначено реальну вартість майбутніх збитків досліджуваного господарства, яка в сумі за 100 років склала 1,07 млн. грн.

Виходячи з вище наведених показників, необхідність запровадження заходів щодо припинення деградаційних процесів, а також збереження та підвищення родючості ґрунтів не викликає сумніву. Впровадження

КМОТ сприятиме оптимізації угідь та збереженню аргроландшафту.

Розроблена проектно-концептуальна модель КМОТ (рис. 6) містить найбільш еколого-економічно доцільні елементи організації території, а саме: створення поlezахисних і водорегулюючих лісосмуг, створення лісонасаджень навколо водойм і по берегах річок, будівництво водозатримуючих, водонаправляючих валів-каналів та наорних валів-терас, залуження деградаційно небезпечних орних земель III ЕТГ з крутістю схилу понад 5°. Визначено напрямки обробітку ґрунту та виділені ділянки на яких можна вирощувати зернові культури по інтенсивній технології.

Проектування поlezахисних та водорегулюючих лісосмуг здійснюється перпендикулярно основного напрямку пануючих вітрів, що викликають пилові бурі, а також у поперек схилів або вздовж горизонталей. Вони впливають на затримання регулювання (розпилення) стоку талих і зливових вод, змушуючи змиву ґрунту, а також послаблюють силу вітрів. Лісові насадження, які проєктують навколо водойм і по берегах річок, виконують протиерозійно-акумулятивну роль під час повеней та паводків, шляхом зменшення швидкості течії поверхневих вод, їх руйнівної дії та відкладення мулистих частинок. В результаті вони захищають береги від руйнування, а русла річок від обміління [23]. Протиерозійні лісові насадження покращують мікроклімат полів, а в умовах суворих малосніжних зим зумовлюють кращу перезимівлю зернових. Так, було запроектовано лісові смуги з 4 рядів завширшки 12 м, що склало загальну їх площу 9,71 га.

В умовах інтенсивного стоку лісові смуги не можуть повністю запобігти виникнення деградаційних процесів, тому їх слід формувати у поєд-

нанні з іншими елементами облаштування території (валами різних типів, буферними смугами із багаторічних трав).

Водозатримуючі, водонаправляючі вали-канави та наорні вали-тераси є певними протиерозійними і гідротехнічними спорудами, які призначені для затримання збору та відводу поверхневого стоку атмосферних опадів до водоскидних споруд з метою припинення росту діючих ярів і вимоїн, цим самим запобігання розвитку деградаційних процесів. Водозатримуючі та водонаправляючі вали-канави будують на схилових землях з ухилом 3-9° дотримуючись напрямку горизонталей у вигляді трикутної та трапецієподібної форми з перетином по гребеню шириною 1,5-2,5 м та висотою 1,5-1,6 м. Гребеню валів надається відповідний поздовжній ухил, із закладенням укосів – сухого 1:1,5-2 та мокрого – 1:3-8. Наорні вали-тераси застосовуються на орних і пасовищних землях з ухилами 1-8°, висотою 0,4-0,7 м та шириною основи 1:6-1:8-12 відносно висоти [24].

З метою підвищення економічної стабільності території запропоновано залуження деградованих та малопродуктивних орних земель загальною площею 57,15 га. При залужуванні перевага надається багаторічним бобовозлаковим травосумішкам, які не тільки захищають ґрунт від розмиву і розмивання, але й сприяють відновленню вже зруйнованих ґрунтів, нагромадження в них гумусу та збільшенню потенційної родючості.

Використовуючи нормативи витрат на освоєння та поліпшення земель, створення захисних лісових насаджень та будівництво гідротехнічних споруд розраховано вартість облаштування території Кам'янобрідської сільської ради елементами КМОТ [24]. Оскільки вихід-

ні витрати на облаштування елементів КМОТ були використані в цінах станом на 1989 рік, тому розрахунок вартості будівельно-монтажних робіт при облаштуванні території проводиться з використанням узагальнюючого коефіцієнту перерахунку K_{ind} [20]:

$$K_{ind\ 91-2014} = I_{84} \times K_{ind} = 1,25 \times 25,12 = 31,40$$

де, I_{84} – індекс переходу від цін 1969 до цін 1984 року (згідно з Пос-

тановою Ради Міністрів УРСР і Укррадпрофу від 19.05.1989 р. №142) для Черкаської області становить 1,25;

K_{ind} – індекс зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ) сягає 25,12 [25];

При дослідженні, було здійснено розрахунок вартості облаштування елементів КМОТ (табл. 5), що склав 798846,23 грн.

5. Вартість облаштування КМОТ на ерозійно-небезпечних ділянках господарства Кам'янобрідської сільської ради Лисянського району Черкаської області*

№ п/п	Вид покращення земель	Одиниця виміру	Середня вартість, грн.	Об'єм робіт	Затрати на створення протиерозійних споруд, грн.
1.	Створення полезахисних і водорегуючих лісосмуг	1 га	5899,76	8,57	50560,94
2.	Створення лісонасаджень навколо водойм і по берегах річок	1 га	12560,00	1,14	14318,40
3.	Будівництво водозатримуючих, водонаправляючих валів-каналів	1 м	219,80	2376,37	522326,13
4.	Будівництво наорних валів-терас	1 м	9,42	11564,99	108942,21
5.	Консервація земель (залуження схилів)	1 га	1797,00	57,15	102698,55
Всього					798846,23

*розраховано та складено за даними [20, 24, 26-27]

Порівнюючи поточну вартість майбутніх збитків від недоотриманої сільськогосподарської продукції по роках при збереженні існуючих темпів деградації земель, що становить 1070,45 тис. грн., з загальною вартістю облаштування КМОТ на ерозійно-небезпечних ділянках в межах Кам'янобрідської сільської ради Лисянського району Черкаської області – 798,85 тис. грн., можна визначити економічну ефективність реалізації землеохоронних заходів у довгостроковій перспективі, яка дорівнює 271,60 тис. грн., адже облаштування елементів КМОТ дає змогу законсервувати існуючий стан земельних ресурсів, зупинити деградаційні процеси та не допустити зменшення обсягів

виробництва сільськогосподарської продукції.

Облаштування землекористування території Кам'янобрідської сільської ради методом КМОТ дозволить: значно поліпшити екологічний стан проєктованого агроландшафту та підвищити родючість ґрунтів; здійснити оптимізацію наявних природних ресурсів та збільшити продуктивність агроландшафтів за рахунок стабілізації їх стану та організації раціонального використання та охорони; отримувати прибуток від організації території вже в перші роки освоєння проєкту; збільшити вартість земель сільськогосподарського призначення.

Висновки

Продуктивність агроландшафту залежить з одного боку від ґрунтів, рельєфу та інших природно-кліматичних умов, а з іншого боку від людського фактору, тобто від технології використання земель, запровадженні провадження різних протидеградаційних заходів тощо. Тому в сучасних умовах раціональне та ефективне використання сільськогосподарських земель передбачає реалізацію принципу природно-сільськогосподарської адаптивності, що полягає в систематичному врахуванні природних властивостей та соціально-економічних особливостей використання земель. Сільськогосподарське виробництво має бути організоване відповідно до ландшафтною структурою місцевості, тобто мають бути враховані особливості природної морфологічної структури агроландшафтів при умові збереження їх здатності до самовідтворення та природної стабілізації.

Проведене дослідження показує, що впровадження елементів КМОТ навіть в сучасних умовах стає досить вигідною інвестицією у збереження цінності агроландшафтів та здатне попередити втрату ними продуктивності, а отже й вартості, у стратегічній перспективі.

Список літератури

1. Нормативи ґрунтозахисних контурно-меліоративних систем землеробства / За ред. академіка УААН Г.О. Тараріко, чл.-кор. УААН М.Г. Дубаса. – К., 1998. – 158 с.
2. Bastian O. Landscape ecology – towards a unified discipline? // *Landscape Ecology*. – 2001. – Vol. 16. – P. 757–766.
3. Груздева Л.П. Применение биоиндикации для выявления техногенного загрязнения агроландшафтов / Л.П. Груздева, В.С. Груздев // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. – 2010. – № 3. – С. 13-16.
4. Преображенский В.С. Проблемы изучения устойчивости геосистем / В.С. Преображенский // *Устойчивость геосистем*. – М.: Наука, 1983. – С. 4-7.
5. Тараріко О.Г. Формування екологічно стійких агроландшафтів в умовах змін клімату / О.Г. Тараріко, Т.В. Ільєнко, Т.Л. Кучма // *Агроекологічний журнал*. – 2013. – № 4. – С. 13-20.
6. Максименко Н.В. Моделирование агроландшафтов для целей сталого розвитку регіону / Н.В. Максименко, К.Ю. Михайлова // *Ученые записки Таврического национального университета имени В.И. Вернадского*. – 2013. – Том 26 (65), № 3. – С. 221-225.
7. Кривов В.М. Оптимізація структури агроландшафтів – основа раціонального використання земельних ресурсів / В.М. Кривов // *Землевпорядний вісник*. – 1998. – № 3 – С. 36-38.
8. Чумаченко О.М. Теоретичні основи створення структури екологічно сталих агроландшафтів / Чумаченко О.М. // *Землеустрій і кадастр*. – 2008. – №4 – С. 52-57.
9. Краснянская Е.В. Эколого-ландшафтное устройство территории сельскохозяйственных организаций Воронежской области (экономика и организация): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство)» / Краснянская Елена Валериевна. – М., 2011. – 24 с.
10. Кирюшин В.И. Экологизация земледелия и технологическая политика / Кирюшин В.И. – М.: МСХА, 2000. – 473 с.
11. Тараріко А.Г. Агроэкологические основы почвозащитного земледелия / Тараріко А.Г. – К.: Урожай, 1990. – 184 с.
12. Швебс Г.И. Контурное земледелие / Г.И. Швебс. – Одесса: Маяк, 1985. – 55 с.
13. Шелякин Н.М. Контурно-мелиоративные земледелия на склонах / Н.М. Шелякин, В.А. Белолипский, И.Н. Головаченко. – К.: Урожай, 1990. – 168 с.
14. Лист Державного агентства земельних ресурсів України «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель» від 10.01.2014 р. N 12-28-0.22-95/2-14 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://dazru.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/106495-koefitsient-indeksatsii-normativnoi-hroshovoi-otsinky-zemel.html>.
15. Постанова Кабінету міністрів України «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарсько-

го призначення та населених пунктів» від 31.10.2011 № 1185 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-p>.

16. Фондові дані Державного агентства земельних ресурсів України: шкали бонітетів агропромислових груп ґрунтів орних земель ПСГР 06 Черкаської області [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua>.

17. Фондові дані Державної служби статистики України. Реалізація продукції сільськогосподарськими підприємствами за січень-жовтень 2014 року [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

18. Фондові дані Державної служби статистики України. Наявність і надходження зернових та олійних культур на підприємства, що займалися їхнім зберіганням та переробкою станом на 1 грудня 2013 року [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

19. Рослинництво України 2013: Статистичний збірник / За ред. Н.С. Власенко. – К.: Державна служба статистики України, 2014. – 180 с.

20. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.

21. Фондові дані Національного банку України. Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: http://bank.gov.ua/files/Procentlastb_DEP.xls

22. Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг «Про деякі питання здійснення страхування посівів та майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур з державною підтримкою від сільськогосподарських ризиків на весь період вирощування» від 21.05.2014 № 1501 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0715-14>.

23. Генсірук С.А. Ліси України / С.А. Генсірук. – К.: Наук. думка, 1992. – 408 с.

24. Новаковський Л.Я. Справочник по землеустройству / Л.Я. Новаковський, В.М. Буленок, Ю.М. Вагин и др.; Под ред. Л.Я. Новаковского.

– 3-е изд., перераб. и доп. – К.: Урожай, 1989 – 352 с.

25. Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про індекси зміни вартості станом на 1 жовтня 2014 року» від 28.10.2014 р. № 7/15-12809 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/3689/indexsy10_2014.pdf.

26. Ковтун К.П. Вплив способів удобрення та режимів використання різних за скоростиглістю злаково-бобових травосумішок на показники їх економічної ефективності [Електронний ресурс] / К.П. Ковтун, В.С. Глова, Г.П. Дутка, І.І. Сенік // Наукові доповіді НУБіП України. – 2010. – №6 (22). – Режим доступу: <http://nd.nubip.edu.ua/2010-6/10keadm.pdf>.

27. Добряк Д.С. Формування екологічно безпечного землекористування в умовах дії водної та вітрової ерозії / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра, В.О. Слінчук. – К.: Урожай, 2010. – 152 с.

В статье раскрыто понятие агроландшафту, а также ряд мероприятий, обеспечивающих устойчивость агроландшафтных систем, способных к самовосстановлению своих качественных и количественных характеристик определено. Исследовано влияние контурно-мелиоративной организации территории на сохранение производительности агроландшафтов.

Ключевые слова: ландшафт, агроландшафт, землепользования, деградация почв, эколого-ландшафтный подход, адаптивно-ландшафтный подход.

In the article conception of agricultural landscape was revealed. Series of measures that ensure the stability of capable to self-renewal agricultural landscapes systems were defined. Impact of territory contour reclamation on preservation the productivity of agricultural landscapes was investigated.

Keywords: landscape, agricultural landscape, land use, land degradation, ecological and landscape approach, adaptive-landscape approach.

ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ КОСТОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Бавровська Н.М., доцент кафедри земельного кадастру

Мельник О.В., магістр

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проведено аналіз структури земельного фонду Костопільського району Рівненської області за матеріалами державного земельного кадастру. Досліджено сучасний стан використання земельно-ресурсного потенціалу району, проаналізовано основні напрямки удосконалення управління і використання земельних ресурсів в районі.

Ключові слова: *земельно-ресурсний потенціал, земельні ресурси, структура земельних угідь, використання земельних ресурсів.*

Постановка проблеми

Земельні ресурси являють собою основу розвитку економіки країни, забезпечення стійкого розвитку держави, реалізація економічних можливостей населення. У сфері охорони земельних ресурсів повинен бути налагоджений державний контроль за раціональним використанням земель тому, що Україна є однією з найбагатших власників якісних земельних ресурсів.

Земельні ресурси забезпечують функціонування економіки та суспільства, є надійною основою соціально-економічного розвитку країни, є просторовою базою для розміщення та функціонування усіх з видів людської господарської діяльності, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, в їхніх

надрах сконцентровані усі поклади корисних копалин [12].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Дослідження стану використання та охорони земельних ресурсів, аналіз конкретних заходів охорони земельних ресурсів та ґрунтів є завжди актуальним й викликає цікавість у суспільства та вчених.

Проблемам використання земельних ресурсів були присвячені роботи багатьох українських вчених, серед яких В.В. Горлачук, Д.С. Добряк [2], А.Г. Мартин [9], С.О. Осипчук [8], М.Г. Ступень [14], А.М. Третяк та ін.

Одні з них проаналізували використання земель сільськогосподарського призначення та визначили, що головною перешкодою для вирішення проблемних питань у даній сфері є

відсутність ефективного механізму управління [14]. Інші вважають пріоритетними напрямками реформування земельної політики, поруч із формуванням ринку земель, є оптимізація стабілізуючих та дестабілізуючих угідь шляхом доведення до оптимальних розмірів площ сінокосів, пасовищ, лісів, природоохоронних територій [1].

У роботі авторами розкрито принципи підвищення економічної ефективності екологобезпечного використання сільськогосподарських земель в Рівненській області та запропоновано механізми економічно ефективного їх використання, який передбачає максимальну відповідність системи землеробства екологічним, економічним, природним і ландшафтним умовам економіко-ландшафтних зон [6].

На думку автора для вдосконалення нормативно-правових засад раціонального використання й охорони земель необхідно стимулювати власників землі і землекористувачів до впровадження землеохоронних заходів через механізм економічного стимулювання та впливати на них через механізм оподаткування земель сільськогосподарського призначення [9].

З огляду на те, що в Україні відбувається земельна реформа, постійно повинно відбуватися вдосконалення механізму раціонального використання земельних ресурсів, запровадження і встановлення системи заходів із відновлення порушених земель.

Мета статті - вивчити, проаналізувати та оцінити компонентну структуру земельного фонду Костопільського району Рівненської області, аналіз існуючих проблем у використанні земель району. До основних завдань можна віднести такі: дослідження структури та особливостей

використання земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу

У сучасному розумінні земельні ресурси - це складне поняття, до якого умовно належить визначення "природно-соціальне утворення", що характеризується ознаками просторового та інтегрального ресурсів - протяжністю, рельєфом, надрами, водами, ґрунтовим покривом, рослинністю, іншою біотою, а також є об'єктом господарської діяльності й розселення, визначає екологічні умови життя людей. Земельні ресурси - сукупні ресурси земної території як просторового базису господарської діяльності і розселення людей, засобу виробництва, її біологічної продуктивності та екологічної стійкості середовища життя [10].

Станом на 1.01.2013 р. земельний фонд України становив 60354,9 тис. га, або майже 6 % території України. Зокрема, сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 % загальноєвропейських, у т.ч. рілля майже 27%. Український показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, у тому числі 0,7 га ріллі (проти середньоевропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно).

Водночас, як у структурі земельних ресурсів країни, так і в землекористуванні спостерігаються значні диспропорції, поглиблення яких може загрожувати довкіллю, а також ефективності господарської діяльності, тобто і стійкому розвитку економіки держави.

Костопільський район розташований у центральній частині Рівненської області у західній частині право-

бережного Полісся, в межах Поліської низовини, зокрема Костопільської рівнини. Район межує із Березнівським, Гощанським, Рівненським та Сарненським районами Рівненської області і Ківерцівським районом Волинської області [11].

За даними Державного земельного кадастру станом на 01.01.2013 р. загальна площа земель Костопільського

району становить 149651 га (7,5 % області), з них 65212,4872 га займають землі сільськогосподарського призначення; 62311,4759 га – ліси та інші лісовкриті площі; 3240,2479 га – забудовані землі; 2340,3772 відкриті заболочені землі; 13607,9935 – відкриті землі без рослинного покриву; 2936,3650 га території перебуває під водою (рис.1).

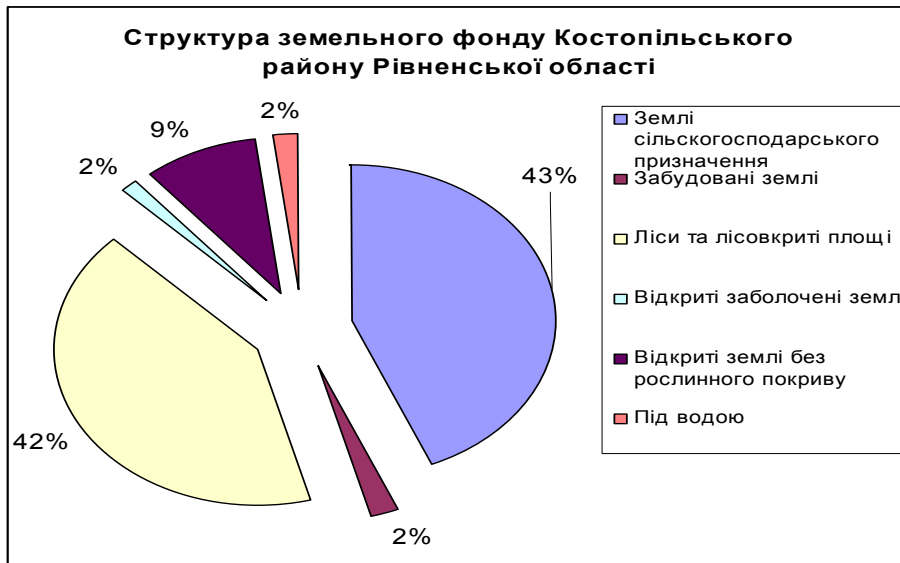


Рис.1. Структура земельного фонду Костопільського району Рівненської області

Найбільша частка в структурі земельного фонду припадає на землі сільськогосподарського призначення. Територія району характеризується високим показником сільськогосподарської освоєності (42,61%). За станні п'ять років площа сільськогосподарських угідь істотно не змінилася (табл.1).

Незначні зміни відбулися в результаті уточнення складу та площ угідь при інвентаризації земель сільськогосподарського призначення під час складання проектно-технічної

документації із землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). У галузі сільськогосподарського виробництва в районі виробничу діяльність здійснюють 40 агроформувань, з них 4 – приватних, 5 – виробничих кооперативів, 25 – фермерських господарств, 3 – з обмеженою відповідальністю, господарських товариств – 4, виробничо-заготівельноторгове підприємство – 1. Виробництвом сільськогосподарської продукції займаються 4635 особистих селянських господарств, яким виділе-

на земля для товарного виробництва [4].

У Костопільському районі велика частка сіножатей і пасовищ (15 % від

сільськогосподарських угідь), які слугують природною кормовою базою для тваринництва.

1. Склад і структура сільськогосподарських угідь

Назва угідь	2009 р.		2011 р.		2013 р.	
	га	%	га	%	га	%
Всього земель, у тому числі	149651	100	149651	100	149651	100
Рілля	39816	26,61	39810	26,6	39814	26,6
Сіножаті	11625	7,77	11619	7,76	11618	7,76
Пасовища	11435	7,64	11435	7,64	11428	7,64
Багаторічні насадження	908,51	0,61	908,42	0,61	910,52	0,61
Ліси та інші лісовкриті площі	62200	41,56	62200	41,56	62311	41,64
Вода	2965,7	1,98	2934,3	1,96	2936,4	1,96
Забудовані землі	3177,9	2,12	3223,2	2,15	3240,2	2,17

*Джерело: за даними Рівненського обласного управління земельних ресурсів

За обліковий період в районі змінилась площа земель водного фонду – зменшилась на 29,36 га. Проводиться робота по інвентаризації ставків, побудованих на землях сільськогосподарських підприємств та переведених при реформуванні до земель запасу водного фонду, для подальшого надання їх в оренду іншим землекористувачам для виборозведення та рекреаційних цілей.

Надмірна господарська освоєність басейнів річок призвела до суттєвого порушення співвідношення між стабілізуючими і деструктивними підсистемами на користь останніх, що обумовило значне зниження екологічної стійкості ландшафтів. Одночасно відбулося суттєве погіршення природних умов формування водного стоку, гідрографічної сітки, якісних характеристик водних ресурсів.

Протягом останніх 5 років площа земель зайнятих під забудовою для різного функціонального використання збільшилася на 62,32 га. Це пов'язано з тим, що протягом цього періоду громадяни отримали значну кількість земельних ділянок для буді-

вництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд. Площа земель під одно - і двоповерховою забудовою зросла і становить 772,5246 га [4].

Позитивну динаміку мають ліси та лісовкриті території, площа яких протягом зазначеного періоду збільшилася на 111,8 тис. га. Зміни відбулися внаслідок переведення земель до лісових угідь, які надані у користування державним або комунальним лісгосподарським підприємствам.

Ліси на території району розташовані окремими дачами і контурами, які в районі зливаються в один масив. Майже 95 % цих земель займають землі вкриті лісовою рослинністю займають (рис. 2). Лісистість території адміністративного району складає 41,64 %. Коефіцієнт лісистості територій становить 0,41. Ведення лісового господарства спрямоване на раціональне використання і відтворення лісових ресурсів, забезпечення народного господарства деревиною та іншими видами користування, підвищення водорегулюючих, захисних функцій лісу [5-6].

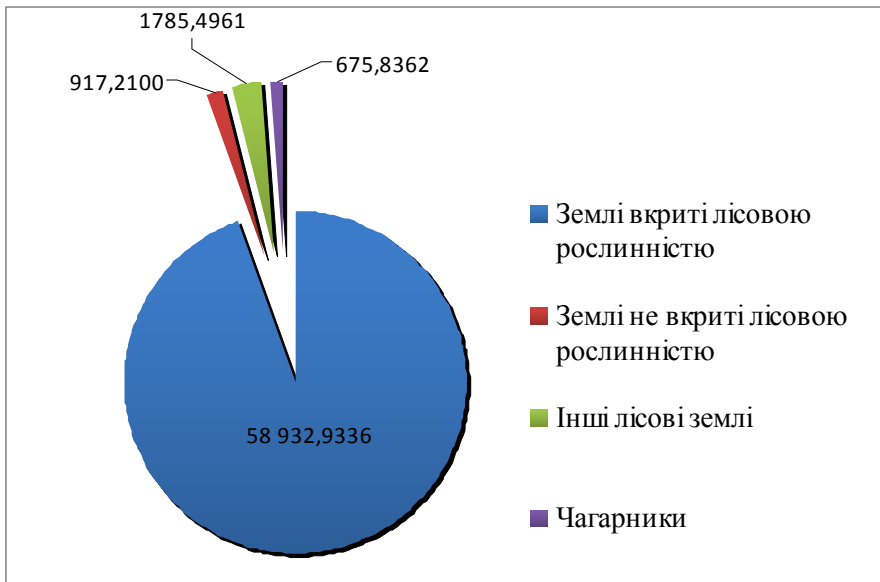


Рис. 2. Структура земель лісгосподарського призначення, га

Ліси мають важливе природоохоронне і рекреаційне значення. Лісові насадження покращують санітарно-гігієнічні умови життя людини, захищають ґрунти від вітрової та водної ерозії, регулюють поверхневий стік

вод, захищають ріки від замулення, підвищують урожайність полів, утворюють сприятливі умови для існування, збереження і відтворення тваринного світу (рис. 3).

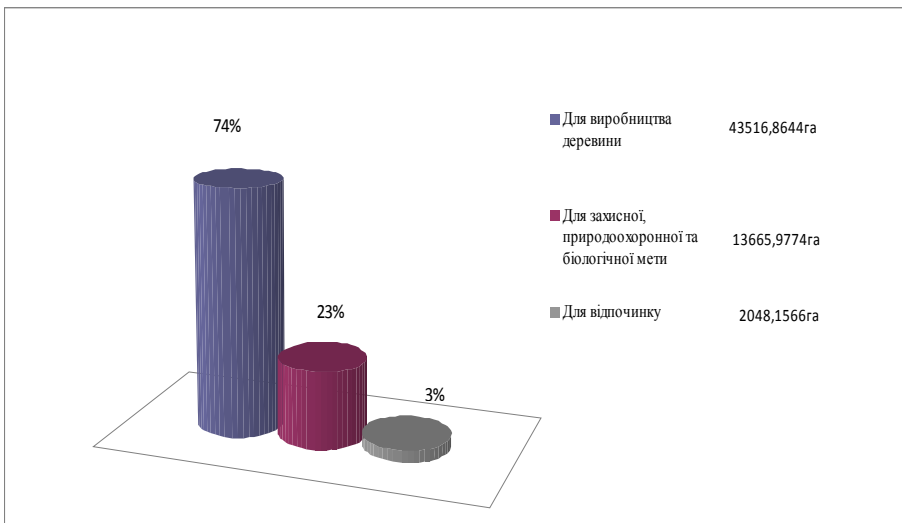


Рис. 3. Характеристика використання лісів та лісових площ за основною визнаною функцією використання, %

Коефіцієнт розораності Костопільського району становить 26,42 %, що характеризує ситуацію як умовно сприятливу. Найвища частка ріллі у структурі земельного фонду притаманна Мирненській сільській раді – понад 50 %. Найменш розораними є Малолюбашанька, Пеньківська сільські ради та Костопільська міська рада (до 20 %), оскільки на їхній території

значні площі займають ліси (понад 70 % лісистість на території Костопільської міської ради), водно-болотні угіддя та поверхневі води.

Що стосується розораності сільськогосподарських угідь, то у районі вона становить 62,43 %. Цей показник більший від 70 % у шести сільських радах (табл. 2).

2. Розораність та лісистість території Костопільського району Рівненської області*

Назва адміністративної одиниці (сільська рада)	Загальна площа, га	Сільськогосподарська освоєність, %	Розораність, %		Лісистість, %
			територій	с-г угідь	
Великомидська	7257,1	35,93	21,73	60,48	58,11
Великостидинська	2925,1	47,95	36,65	76,43	46,84
Головинська	8242,0	40,01	31,96	79,87	50,40
Гутянська	4258,1	61,79	42,40	68,63	31,55
Деражненська	6072,2	57,20	39,94	69,83	33,32
Дюксинська	8661,1	40,83	29,05	71,14	54,16
Звіздівська	7413,0	33,59	23,84	70,97	60,75
Злазненська	4407,1	62,76	49,15	78,32	30,24
Золотолінська	7415,0	48,08	30,26	62,95	43,86
Малолюбашанська	29324,0	21,74	7,25	33,36	29,84
Маломидська	7219,1	43,58	23,99	55,05	47,86
Малостидинська	4894,0	61,20	39,32	64,25	31,45
Машчанська	6257,0	52,66	32,42	61,56	39,82
Мирненська	5863,1	78,67	58,41	74,25	14,47
Пеньківська	6229,0	38,50	18,31	47,56	56,02
Підлужненська	8643,1	45,36	23,78	52,41	48,48
Пісківська	5117,0	45,90	29,21	63,64	35,64
Постійненська	7878,1	53,03	33,96	64,05	41,01
Яполотська	5202,2	73,33	46,80	63,82	19,05
Костопіль	6373,7	13,81	8,69	62,88	72,41
По Костопільському району Рівненської області	149651	42,61	26,60	62,43	41,64

*Джерело: Розраховано за даними Рівненського обласного управління земельних ресурсів

Високий рівень розораності сільськогосподарських угідь, як відомо, є одним з основних чинників посилення інтенсивності ерозійних процесів, що, своєю чергою, може призвести до деградації ґрунтів, евтрофікації во-

дойм, зниження економічного потенціалу території.

На території району існують проблеми землекористування, які потребують вирішення з боку органів земельних ресурсів.

Зокрема згідно загальнодержавної програми використання та охорони земель Рівненської області в Костопільському районі необхідно вирішити питання:

- зменшення розораності земель в шляхом консервації деградованих та малопродуктивних земель;
- створення системи захисту їх від водної і вітрової ерозії;
- відтворення і підвищення родючості ґрунтів;
- агролісомеліорації та меліорації земель – площа меліорованих земель в районі складає 50,258 тис га., в тому числі 38316 га це землі сільськогосподарських угідь;
- провести рекультивацию 51,5 га порушених земель.

Розробити проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь на території 33 агроформувань [13].

Проведення робіт щодо встановлення меж територій лісового та водного фондів, установлення меж водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель.

Висновки

Сучасна структура сільськогосподарського землекористування Костопільського району Рівненської області свідчить, що на його частку припадає майже половина (42,61 %) загальної площі земельного фонду. Спостерігаються певні територіальні відмінності в структурі розміщення сільськогосподарських угідь. Значний вплив на формування сучасної структури землекористування мають соціально-

економічні чинники, а саме: давня господарська освоєність території та історичні навички мешканців у веденні господарства.

В галузі земельних відносин, відбувається збереження і відтворення земель лісгосподарського призначення і водного фонду.

Для збереження і відтворення земельних ресурсів потрібно створення системи спостережень за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. Система моніторингу дозволить своєчасно реагувати на будь-які погіршення земель, що дасть можливість покращити якість земельних ресурсів та не потребуватиме значних фінансових вкладів на ранніх стадіях погіршення земель.

Список літератури

1. Гуцуляк Ю.Г. Проблема оптимізації системи землеволодіння та землекористування / Ю.Г. Гуцуляк // АгроСвіт. – 2008. – № 21. – С. 24-27.
2. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бамбіндра. – К. : Урожай, 2006. – 336 с.
3. Добряк Д.С. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій та кадастр. – 2006. – № 1. – С. 10-16.
4. Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності за станом на 1 січня 2013 року (форма № 6-зем) - зведена по Костопільському району Рівненської області
5. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page7>

6. Купріянич І.П. Економіко-ландшафтне зонування сільськогосподарських земель як наукова основа їх екологічнобезпечного використання на регіональному рівні : дис. канд. економ. наук : 08.00.06 / Ірина Петрівна Купріянич. – К., 2009. – 200 с.

7. Лісовий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>

8. Мартин А.Г. Природно-сільськогосподарське районування України :навчальний посібник / Мартин А.Г., Опишчук С.О., Чумаченко О.М. – К., 2012. – 258 с.

9. Мартин А.Г. Проблеми охорони земель сільськогосподарського призначення в умовах завершення земельної реформи / А.Г. Мартин, О.В. Шевченко // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2014. – № 1-2. – С. 48-56.

10. Мягченко О.П. Основи екології [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pidruchniki.ws/19240701/ekologiyu/a/zemelni_resursi_ukrayini_stan.

11. Офіційний веб-сайт Костопільської районної ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kostvlada.org/>.

12. Паньків З.П. Земельні ресурси. Навч.посібник / З.П. Паньків. - Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. - 272 с.

13. Регіональна програма розвитку земельних відносин у Рівненській області на 2006–2015 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://oblrada.rv.ua/documents/rishennya>

14. Ступень М.Г. Шляхи вдосконалення раціонального використання земель сільськогосподарського призначення / М.Г. Ступень, М.С. Богіра // *Землевпорядний вісник*. – 2007. – № 5. – С. 33-36.

15. Третьак А.М. Земельні ресурси України та їх використання / А.М. Третьак, Д.І. Бабміндра. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2003 – 143 с.

* * *

Проведен анализ структуры земельного фонда Костопольского района Ровенской области по материалам государственного земельного кадастра. Исследовано современное состояние использования земельно-ресурсного потенциала района, проанализированы основные направления совершенствования управления и использования земельных ресурсов в районе.

Ключевые слова: земельно-ресурсный потенциал, земельные ресурсы, структура земельных угодий, использование земельных ресурсов.

* * *

The analysis of the structure of land fund Kostopil district of Rivne region based on state land cadastre. Investigated the current state of land use and resource potential of the area, analyzed the main ways of improving the management and use of land resources in the area.

Keywords: land resource potential, land resources, land structure, the use of land resources.

ЗОНУВАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ (НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА)

Новаковська І.О., кандидат економічних наук, доцент

Джикаєв Є.О., магістр

Національний авіаційний університет

Розглянуті особливості обліку земель, їх класифікація та зонування.

Ключові слова: *землі міст, цільове призначення.*

Постановка проблеми

З прийняттям 28 червня 1996 р. нової Конституції України право власності на землю стало гарантованим (ст. 14), а форми власності на землю такими ж, як у всіх цивілізованих державах, тобто власність на землю держави, власність територіальних громад (комунальна власність), приватна власність громадян та власність юридичних осіб.

При подальшому поглибленні земельної реформи, розмежування земель державної та комунальної власності, поширенні процесу приватизації земель будь-які дії на землі повинні здійснюватися тільки з урахуванням достовірних і постійно обновлюваних даних про стан, характер використання і тенденцій змін в земельному фонді. Інформаційною базою, за допомогою якої можна дати загальну характеристику земель по адміністративно-територіальних утвореннях і держави в цілому, проаналізувати наявність і ефективність використання всіх земель України, показати розвиток земельних перетворень, змін форм власності на землю тощо, є офіційні дані державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (фор-

ма № 6-зем, № ба-зем, № бб-зем та № 2-зем) [6].

Земельним кодексом України визначено, що всі землі України в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій [1]:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісгосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Однак до цього часу в Україні відсутній облік земельного фонду за категорія-

ми земель. У сучасних умовах в Україні особливо важливого значення набуває вивчення проблем землекористування в населених пунктах

Після прийняття Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів щодо реалізації його основних положень виникла необхідність переглянути чинні і розробити нові нормативно-правові акти стосовно статистичної звітності з кількісно-го обліку земель.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання обліку земельного фонду, проблем його класифікації та зонування розглядалися в наукових працях Т.П. Магазинщикова [3], М.А. Олещенка, С.О. Осипчука [9], Л.Я. Новаковського [5], О.Я. Панчука [6], М.М. Паночка, Б.М. Чепкова [8] та ін. Окремі положення та пропозиції цих вчених та практиків відображені у законодавчих актах з питань земельного кадастру. Однак створення необхідних умов для досягнення раціонального і ефективного землекористування обумовлює продовження досліджень вказаних проблем, особливо щодо класифікації земельного фонду та зонування земель.

Виклад основного матеріалу

Специфічною ознакою земельних ресурсів населених пунктів є те, що ці землі не становлять самостійної категорії земель, тобто включають землі різних категорій. Це вимагає від органів місцевого самоврядування здійснення управління землями з різним цільовим призначенням. Земельні ресурси населених пунктів України – сіл, селищ та міст становлять 7,3 млн. га, значна частина яких забудована.

Земельний фонд столиці України складає 83,6 тис. га.

Незавершеність земельної реформи в Україні, зокрема в населених пунктах, зумовлює певну невизначеність щодо належності земель до тієї чи іншої категорії. Така невизначеність сприяє зловживанням. Поки земельні ділянки не отримають офіційного підтвердження їх належності до тієї чи іншої категорії, яка, власне, і визначає їх функціональне призначення та можливості їх використання і відчуження, до тих пір буде можливим використовувати ці ділянки за будь-яким призначенням, без врахування інтересів громади. Це зумовлює необхідність прискорення проведення зонування території міст за основним цільовим призначенням (категоріями земель).

Зонування міської території – це її розмежування з виділенням окремих особливих зон (ділянок) з характерними для кожної з них ознаками: можливістю встановлення меж (певного місця розташування); єдністю природних, містобудівних, економічних та інших характеристик; цільовим використанням; пріоритетними функціями; відповідними режимами використання тощо.

В сучасній науці, серед видів зонувань, що найбільше споріднені з зонуванням міських земель за основним цільовим призначенням (категоріями земель), можна виділити: кадастрове зонування; функціональне зонування; економіко-планувальне зонування.

Для кожної з зон визначаються основна мета використання, перелік функцій, які можуть бути реалізовані в межах зони, вимоги до розмірів окремої ділянки та споруд, що можуть бути розміщені на ділянці та ряд інших вимог. Таким чином, кожний потенційний власник (користувач) земельної ділянки заздалегідь має

можливість ознайомитися з обмеженнями на її використання.

Місто Київ має спеціальний статус. Функціонально-планувальна організація столиці передбачає формування компактних сільбищних і житлових районів, збалансованих за розселенням, місцями праці, обслуговуванням і рекреацією.

Утворення сільбищно-виробничих планувальних зон передбачає організацію взаємообумовлених угруповань житлових, виробничих і ландшафтно-рекреаційних районів. На проектний період визначено 6 планувальних зон в існуючих межах, а саме [2]:

1. Центральна планувальна зона;
2. Південна планувальна зона;

3. Західна планувальна зона;
4. Північна планувальна зона;
5. Північна лівобережна планувальна зона;

6. Східна планувальна зона.

Аналіз практики економіко-планувального зонування території міст можна провести на прикладі міста Києва. Територія м. Києва поділена на 10 адміністративних районів: Шевченківський, Печерський, Подільський, Оболонський, Святошинський, Солом'янський, Голосіївський, Деснянський, Дніпровський, Дарницький [7]. В межах території міста Києва загальна кількість економіко-планувальних зон становить 180, оціночних районів – 642 (табл.).

Узагальнені характеристики економіко-планувальних зон в межах території м. Києва

Характеристика	Переважаюче функціональне використання				
	землі житлового використання	землі промислово-виробничого використання	землі комерційного використання	землі рекреаційного використання	загальна характеристика по місту
Кількість зон / районів	88/281	37/117	15/74	53/170	180/642
Середнє значення площі зони, га	262	227	199	308	273
Макс. значення площі, га	913	697	437	1662	1162
Мін. значення площі, га	35	42	40	15	15
Середньо зважене значення вартості, грн./м².	237,25	228,62	2098,64	77,09	131,88
Макс. значення вартості, грн./м²	923,16	501,67	2307,9	329,7	923,16
Мін. значення вартості, грн./м²	71,22	91,76	626,43	72,97	65,94

Землі України розподілено між категоріями «за основним цільовим призначенням» (стаття 19 Земельного Кодексу). Для того, щоб визначитися із належністю земель до тієї чи іншої категорії, застосовується процедура «віднесення до категорії» (частина перша ст. 20 Земельного Кодексу), тобто віднесення земель України до земель із певним основним цільовим призначенням.

У той же час у земельному законодавстві містяться положення про «зміну цільового призначення» та про «порушення порядку зміни цільового призначення». Землі України мають 9 основних цільових призначень (категорій), а у межах основних цільових призначень (категорій) існують додаткові цільові призначення.

Аналіз показників державної статистичної звітності з кількісного об-

ліку земель, які відображають кількість земель по угіддях і розподіл їх серед власників землі і землекористувачів, показує, що їх набір достатній для управління земельними ресурсами територій, виконання заходів по обліку і контролю за використанням земель. Проте із розвитком земельного кадастру, прийняттям нормативно-правових актів з питань земельного кадастрової діяльності їх потрібно вдосконалювати.

Окремі фахівці державних органів земельних ресурсів вказують, що неможливо назвати площу земель тієї чи іншої категорії, тому що в правовому сенсі землі України не було віднесено до тієї чи іншої категорії, як це передбачає Земельний кодекс України. Більш того, наявний обліковий матеріал (форми №№ 2-зем, 6-зем) насправді є обліком землекористувачів, а не земель. Ця звітність виходить з припущення, що землекористувач здійснює користування землями згідно основних видів своєї економічної діяльності, передбачених його статутом. Це є слушним припущенням, але ґрунтувати на ньому висновки про реальне використання земель неможливо. Крім того, такий порядок віднесення земель до категорій суперечить Земельному кодексу України. Тому сьогодні не є безпідставним твердження, що обліку земель за категоріями в Україні не існує. Це тим більш невинновано, що категорії земель мають особливий правовий статус. Якщо це дійсно так, то облік має будуватися саме за категоріями, наприклад так: категорія - форми власності - користувачі/власники...

Окремої уваги потребує питання функціонального використання земель тієї чи іншої категорії, тому що Земельний кодекс містить лише загальне визначення можливих видів функціонального використання. Не-

повнота статей Земельного кодексу, а також розпорошеність матеріалів по інших нормативних актах, зокрема Законах України «Про курорти», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про природно-заповідний фонд», «Про туризм», «Про фізичну культуру і спорт» веде до неоднозначного тлумачення закону та відсутності одноманітного правозастосування на території держави.

Функціональним використанням є види використання в межах основного цільового призначення земельної ділянки. Таких видів використання може бути багато - набагато більше, ніж цільових призначень, - але всі вони мають бути пов'язані із основним цільовим призначенням ділянки. Закон сьогодні обмежується лише загальним правилом: на землях певної категорії забороняється здійснення діяльності, яка перешкоджає або може перешкоджати використанню земель за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан земель.

Складність ситуації в землекористуванні великих міст пов'язана з відсутністю генеральних планів і планів їх земельно-господарського устрою, проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності. В містах не проведено повної інвентаризації земель, не визначено їх межі, не встановлено межі категорій земель за основним цільовим призначенням. Це призводить до неможливості обґрунтованого розмежування компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування при управлінні міським землекористуванням, наданні у власність та користування земель в межах міст.

У результаті узагальнення закордонного та вітчизняного досвіду організації використання та охорони земель населених пунктів в умовах ре-

формування земельних відносин; зміни форм власності на землю та складу власників землі і землекористувачів; економічних показників землекористування у великих населених пунктах, можна зробити висновок, що землекористування великих населених пунктів є категорією комплексною, яка об'єднує в єдине ціле сукупність різних видів використання земель різного цільового призначення [4].

Для розв'язання суспільних і приватних проблем землекористування столиці України, перш за все, необхідно:

- визначити межі м. Києва та подати на затвердження до Верховної Ради України узгоджений з усіма зацікавленими сторонами проект землеустрою щодо встановлення меж міста та закріпити їх в натурі межовими знаками;

- передбачити у достатньому обсязі кошти у бюджеті м. Києва на завершення інвентаризації земель міста з метою визначення категорій земель за основним цільовим призначенням;

- розробити на територію міста проекти землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного та лісгосподарського призначення, земель водного фонду, зелених зон загального користування;

- визнати одним з пріоритетів міської влади (окрім інвентаризації землі) розробку відповідної містобудівної та землепорядної документації: земельного та містобудівного кадастру, плану зонування (зонінгових правил), плану земельно-господарського устрою, розподілу земельного фонду міста за категоріями земель, проведення детального планування територій районів, мікрорайонів, кварталів;

- розробити після складання вищезазначеної містобудівної та землепорядної документації за участю громадськості новий порядок відведення земельних ділянок під будівництво: відведення земельної ділянки має відбуватись після формування інвестиційної пропозиції, тобто спочатку, відповідно до плану земельно-господарського устрою та плану зонування території, має визначатись функціональне призначення земельної ділянки, щільність забудови, поверховість об'єкта тощо, потім повинен проводитись відкритий конкурс або тендер на реалізацію інвестиційної пропозиції, а вже потім – відведення земельної ділянки (оренда чи власність);

- винести в натуру (на місцевість) охоронні зони навколо об'єктів природо-заповідного фонду та історико-культурного призначення, встановити відповідні попереджуючі знаки державного зразка та інформаційні щити;

- обмежити надання земельних ділянок для будь-яких потреб (крім створення об'єктів чи територій природно-заповідного фонду, охоронних зон, екологічних коридорів, ландшафтних парків, буферних парків та лугопарків, що не мають господарських зон чи зон стаціонарної рекреації) до розробки документації, а також до винесення в натуру (на місцевість), державної реєстрації й відображення у всій землепорядній документації меж (погоджених у спірних випадках з громадськістю):

- територій та об'єктів природно-заповідного фонду і об'єктів комплексної охорони;

- земель перспективних для заповідання, природних територій та об'єктів;

- земель іншого природоохоронного призначення;

- земель оздоровчого призначення;

– земель рекреаційного призначення; земель історико-культурного призначення;

– земель водного фонду, в першу чергу прибережних захисних смуг вздовж річок та навколо водойм, а також боліт і водних об'єктів;

– водоохоронних зон;

– заплав малих річок;

– скверів, парків, зелених зон, охоронних зон;

– зон санітарної охорони;

– санітарно-захисних зон;

– інших територій і об'єктів, на яких згідно з чинним законодавством та іншими нормативно-правовими актами чи договорами встановлено обмеження використання земельних ділянок, в тому числі внаслідок зонування земель міста;

– забезпечити реальну можливість участі громадян у прийнятті планувальних рішень Київрадою щодо надання земельних ділянок під будівництво, інших рішень, що зачіпають найбільш важливі питання у сфері земельних відносин, дотримання встановленого порядку набуття і реалізації права на землю.

Висновки

1. Державна статистична звітність з кількісного обліку земель повинна відображати поділ земельного фонду на категорії за основним цільовим призначенням і містити відомості про вид категорії, її площу та розподіл за угіддями, власниками землі та землекористувачами.

2. Межі категорій земель повинні визначатися в натурі (на місцевості), відображатися в матеріалах і документах державного земельного кадастру та в документації із землеустрою.

3. Містобудівна діяльність і діяльність у сфері землеустрою на терито-

рії міст повинна враховувати основні вимоги та особливості використання земель в межах певної категорії та обтяження у землекористуванні.

Список літератури

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

2. Генеральний план міста Києва на період до 2020 р. Основні положення. – К. : Київпроект, 2001. – 127 с.

3. *Магазинщиков Т.П.* Земельный кадастр. – Львів : Вища школа, 1987. – 424 с.

4. *Новаковська І.О.* Основи економіки землекористування. – К. : ВЦ «Просвіта», 2013. – 224 с.

5. *Новаковський Л.Я., Олещенко М.А.* Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування. – К. : Урожай, 2007. – 268 с.

6. *Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Панчук О.Я. та ін.* Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем). – К. : Держкомзем України, 1998.

7. Програма використання та охорони земель м. Києва на 2011-2015 роки / За ред. акад. Л.Я. Новаковського. – К. : Логос, 2011. – 56 с.

8. *Чепков Б.М., Паночко М.М.* Удосконалення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель // *Землеустрій і кадастр.* – 2004. – № 1-2. – С. 14-19.

9. *Осипчук С.О., Дорош О.С., Ісаченко Н.В. та ін.* Теоретичні засади зонування земель в Україні. – К. : МВЦ «Медінформ», 2011. – 183 с.

Рассмотрены особенности учета земель, их классификации и зонирования.

Ключевые слова: *земли городов, целевое назначение.*

The features of land registration, classification and zoning.

Keywords: *land of cities, the purpose of the land, zoning.*



Землеустрій в Україні: теорія, методологія

У монографії Третяка А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія. / А.М. Третяк – Херсон: Грінь Д.С., 2013.– 650 с. вперше в Україні викладено теорію землеустрою в умовах нових земельних відносин; висвітлено походження поняття землеустрою, еволюцію сутності землеустрою, землеустрій як основоположний механізм управління земельними ресурсами на сучасному етапі розвитку економіки. Розкрито земельний устрій України, поняття землеволодіння та землекористування, форми землекористування та організації території, елементи землевпорядної організації території. Висвітлено функції землі, її поняття як об'єкт права, сільськогосподарських, містобудівних та інших відносин, властивості земельних та інших природних ресурсів, що враховуються при землеустрої, економічні, соціальні, екологічні, сільськогосподарські, містобудівні, та інші умови, види господарського використання земель і правового стану земельних ресурсів, категорії та цільове призначення земель, типи землекористування та дозволене використання земель, характеристику земельного фонду України за формами власності та категоріях земель. Розкрито взаємозв'язок землеустрою і державного регулювання земельних відносин, земельного кадастру, реєстрації прав на нерухоме майно і угод з ним, грошової оцінки земель та земельних ділянок, планування і забудови територій, меліорації земель, формування екомережі України, іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення, духовного та соціокультурного простору сільських територій України.

Досліджено землеустрій як самостійну галузь наукового знання, теорії землеустрою, сучасне розуміння землеустрою, види і форми землеустрою, прогнозування раціонального використання та охорони земель, територіальне планування землекористування. територіальний і внутрішньогосподарський землеустрій та зокремлене землевпорядкування, поняття і складові частини системи землеустрою, Інституціональне забезпечення землеустрою, прогнозування, територіальне планування, організація та державне регулювання (адміністрування) у сфері землеустрою, землевпорядний процес на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, землевпорядна документація, ефективність землеустрою.

Обґрунтовано зміст управління діяльністю у сфері землеустрою, прогнозування, планування та організацію землекористування на державному, регіональному та місцевому рівнях, транзакційні витрати земельно-процесуальних правовідносин у сфері землеустрою, землеустрій як сукупність соціально-економічних і екологічних заходів та організаційно-правових дій з планування та організації використання і охорони земель.

Рекомендовано для науковців, аспірантів, студентів, працівників земельних, природоохоронних, сільськогосподарських органів управління, виконавчої влади та місцевого самоврядування.

ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 332.3

ПРОБЛЕМИ ОПТИМІЗАЦІЇ РЕЖИМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ І ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ

Третяк В.М., доктор економічних наук, завідувач кафедри екології
та економіки землекористування

Юрченко А.Д., кандидат економічних наук, професор кафедри
екології та економіки землекористування

Лобунько Ю.В., здобувач

*Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління
Мінприроди України*

*Встановлено, що основною проблемою встановлення та дотримання режиму
землекористування територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого
значення є відсутність землепорядних документів щодо формування обмежень у
використанні земель та інших природних ресурсів, що тісно пов'язані із землею та
їх державної реєстрації в державному земельному кадастрі.*

Ключові слова: режим землекористування, природно-заповідний фонд, обме-
ження прав, обмеження у використанні земель.

Постановка проблеми

В Україні налічується 7388 тери-
торій та об'єктів природно-
заповідного фонду місцевого значен-
ня. Їх загальна площа становить 1,5
млн. га. Відповідно до норм ст. 26, 28,
31, 34, 36, 38, 42 Закону України «Про
природно-заповідний фонд України»
території та об'єкти природно-
заповідного фонду місцевого значен-

ня – ботанічні сади, дендрологічні
парки, зоологічні парки, парки-
пам'ятки садово-паркового мистецтва,
частина заказників, пам'яток приро-
ди, заповідних урочищ, регіональних
ландшафтних парків не вважаються
природоохоронними установами і
забезпечення режиму охорони та
збереження їх територій покладається
на власників або користувачів земе-
льних ділянок, в межах яких знахо-

дяться ці території та об'єкти. Визначення режимів охорони та збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється у формі охоронних зобов'язань. Відповідно до статті 8 вказаного закону збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду забезпечується шляхом: встановлення заповідного режиму; організації систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об'єктів; проведення комплексних досліджень з метою розробки наукових основ їх збереження та ефективного використання; додержання вимог щодо охорони територій та об'єктів природно-заповідного фонду під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розробки проектної і проектно-планувальної документації, землепорядкування, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз; запровадження економічних важелів стимулювання їх охорони; здійснення державного та громадського контролю за додержанням режиму їх охорони та використання; встановлення підвищеної відповідальності за порушення режиму їх охорони та використання, а також за знищення та пошкодження заповідних природних комплексів та об'єктів; проведення широкого міжнародного співробітництва у цій сфері; проведення інших заходів з метою збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Згідно статті 14 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ПЗФ) - це сукупність науково-обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, хара-

ктер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання і відтворення їх природних комплексів. Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до вказаного Закону з урахуванням їх класифікації та цільового призначення. З метою визначення та обґрунтування заходів щодо провадження відповідно до законодавства та вимог міжнародних договорів природоохоронної, науково-дослідної, рекреаційної, господарської діяльності, охорони, відтворення та використання природних комплексів та об'єктів, які передбачається здійснити протягом п'яти років, а також стратегії розвитку об'єкта природно-заповідного фонду на десять років розробляється проект організації території об'єкта природно-заповідного фонду. Такими проектами повинні бути встановлені обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів, що розміщені на земельних ділянках і зареєстровані в державному земельному кадастрі. Разом з тим, на більш як 90% територіях ПЗФ такі обмеження не пройшли державної реєстрації і не доведені до власників земельних ділянок та землекористувачів. А відповідно статті 111 Земельного кодексу України обмеження є чинними з моменту державної реєстрації.

Мета статті є вивчення проблем встановлення та дотримання режиму землекористування територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення.

Результати досліджень

1. Обмеження (обтяження) прав на землях ПЗФ. Ще з часів римського права [1] відомі обмеження права власності на земельні ділянки. Так,

право власності на публічні дороги обмежувались правом будь-кого пересуватись по них, переміщувати вантажі, переганяти худобу. Власники земельних ділянок були зобов'язані влаштовувати навколо будівель вільні протипожежні розриви, допускати сусідів, збирати плоди дерев, що ростуть на сусідніх ділянках. Норми римського права щодо обмеження прав на землю були відтворені у Цивільному кодексі Наполеона (1804 р.), а також у Цивільному положенні Германської імперії (1896 р.) [2]. У частині першій ст. 110 ЗКУ встановлено, що «на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) правами інших осіб в обсягах, передбачених законом або договором [3]. Носік В.В. вважає, що обмеження права власності на земельну ділянку є самостійним видом земельних правовідносин, які виникають на підставі юридичних фактів, визначених у законі чи у договорі у випадках, передбачених законом. Обмеження стосуються суб'єкта права на землю і спрямовані на вчинення ним певних дій або утримання від них з метою забезпечення прав третіх осіб. На його думку, обтяження права власності на землю стосуються земельної ділянки як об'єкта права, встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у такій ділянці в порядку, передбаченому законом чи договором, поєднуються з правами третіх осіб на цю ділянку, що ускладнює, затрудняє, перешкоджає власнику вільно здійснювати свої правомочності, накладає на власника тягар зайвих обов'язків, пов'язаних з використанням земельної ділянки [4].

Встановлені щодо земельної ділянки обмеження не пов'язуються з особою землевласника чи землекористувача, а лише обумовлюють звуження меж її суб'єктивного права. Це означає, що при переході права на земельну ділянку зберігаються обмеження по відношенню до неї і будь-яка особа, яка набуде право на цю ділянку, повинна буде здійснювати це право з урахуванням встановлених обмежень [3]. Право на земельну ділянку природоохоронного призначення може бути обмежене законом або договором, зокрема:

- шляхом заборони на провадження окремих видів діяльності;
- заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомості;
- умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленний час і в установленому порядку.

Заборони на провадження окремих видів діяльності впливають з правового режиму охоронних і санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони, інших територій з особливим режимом.

Обмеження щодо додержання природоохоронних вимог або виконання певних видів робіт не стосуються умов дотримання загальних положень екологічного законодавства, які є обов'язковими для будь-яких суб'єктів земельних відносин (ст. 91 і 96 ЗКУ). Разом з тим, процедура встановлення додаткових обмежень природоохоронним законодавством України не визначена. Ним передбачено здійснювати це в охоронних

зобов'язаннях на території і об'єкти природно-заповідного фонду, які оформляються відповідно до ст. 28 ЗУ «Про природно-заповідний фонд» [5] і ст. 23 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» [6].

2. Правовий режим земель природно-заповідного фонду (ПЗФ). Відповідно до статті 19 Земельного кодексу землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії а згідно статті 18 категорії земель України мають особливий правовий режим. Термін «основне цільове призначення» стосовно диференціалізації земельних ресурсів країни, розподілу їх за категоріями, свідчить про можливість застосування декількох «основних» призначень або «основного» і «другорядних». Як синонім терміну «основне цільове призначення» у землевпорядній практиці широко вживають поняття «функціональне призначення» та «функціональне використання», а також поняття, визначені в Українському класифікаторі цільового використання земель, введеного в дію листом Держкомзему України від 24.04.98 р. № 14-1-7/1205. цей документ належним чином не затверджений і не зареєстрований у Мін'юсті, не оприлюднений в установленому порядку в силу положень ст. 57 та 117 Конституції України не є чинним, але широко використовувався при оформленні право установчих документів на землю.

Розподіл земель за категоріями постійно змінюється в останніх редакціях Земельного кодексу України, що підтверджує широко розповсюджене в наукових колах переконання про необхідність перегляду цієї класифікації. Так, не за критерієм цільового призначення відносяться до земель транспорту і до земель оборони

землі, які використовуються відповідними державними установами. За критерієм територіального розміщення визначена категорія земель житлової і громадської забудови.

Згідно з ст. 43 Земельного кодексу України до земель ПЗФ відносяться ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Віднесення до земель ПЗФ здійснюється за формальним критерієм – надання відповідного офіційного статусу, а не цінністю ділянок водного простору та суші, їх природоохоронного, екологічного, наукового, естетичного, рекреаційного статусу. Зазначимо, що на землях ПЗФ одночасно можуть бути землі історико-культурного значення (ст. 6 ЗУ «Про ПЗФ України»), лісогосподарського призначення (ст. 70, 85, 100 Лісового Кодексу України), водного фонду (ст. 5, 8, 9, 94 Водного Кодексу України). Це один із прикладів недоліків у класифікації земель, розподіл їх на категорії (ст. 18, 19 ЗКУ) за основним цільовим призначенням.

Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об'єктів, що оголошуються заказниками чи пам'ятками природи, мети і режиму охорони заказники поділяються на: ландшафтні, лісові, ботанічні, загальнозоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загальногеологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні. Пам'ятки природи поділяються на: комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

У категорії земель ПЗФ перебувають також перебувають «землі іншого природоохоронного призначення» згідно ч.1 ст. 46 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» до земель іншого природоохоронного призначення віднесено земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність. Таке значення занадто загальне, не конкретне і не дає можливості визначити, які ж земельні ділянки можуть бути віднесені до «земель іншого природоохоронного призначення». Бланкетною є також ч.3 цієї ж статті, яка стосується порядку використання земель «іншого природоохоронного призначення».

На наш погляд, до земель «іншого природоохоронного призначення» можуть бути віднесені лише зарезервовані в установленому порядку для наступного заповідання цінні природні території, а також території водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення та для яких визначено відповідний режим використання і охорони згідно постанови Кабінету Міністрів України від 23.11.1995 № 935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь міжнародного значення». У 2002 році Мінприроди України затверджено структуру, зміст, і порядок ведення паспорту водно-болотного угіддя міжнародного значення.

Існуючі механізми резервування цінних природних територій, а також визначення територій водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення, у розділі VII Закону «Про природно-заповідний фонд України» як і механізми (порядок) створення й оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду недосконалі, суперечать вимогам ст. 3 і 4

глави 14 «Право власності на землю», глави 15 «Право користування землею» і глави 16 «Право земельного сервітуту» Земельного Кодексу України, а також гл. 32 «Право користування чужим майном Цивільного Кодексу України»

В сучасний період лише біля 10 відсотків територій природно-заповідного фонду мають встановлені на місцевості межі. Обмеження і обтяження у використанні земельних ресурсів визначені і зареєстровані в державному земельному кадастрі в менш ніж для 1 % конкретних територій природно-заповідного фонду.

Більшість земель територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення не вилучається у землекористувачів і власників землі. Частиною п'ятою ст. 12 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» передбачено, що управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, для яких не створюються спеціальні адміністрації, здійснюється підприємствами, установами та організаціями, у віданні яких перебувають ці території та об'єкти. Законом «Про природно-заповідний фонд» (ст. 26, 28, 30, 38) власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказниками, пам'ятками природи, заповідними урочищами, парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва повинні брати на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження з оформленням охоронних зобов'язань.

У 2013 році затверджено Інструкцію щодо оформлення охоронних зобов'язань на території та об'єкти природно-заповідного фонду [8]. Цією інструкцією продовжено прак-

тику адміністрування в управлінні територіями природно-заповідного фонду місцевого значення для яких Мінприроди не створює спеціальні адміністрації. Визначення режимів охорони та збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення здійснюється у формі охоронних зобов'язань. Ця форма успадкована з часів існування виключно державної форми власності на землю та інші природні ресурси, а також домінування відмінних від ринкових соціально-економічні відносини.

Вимоги до землекористувачів щодо охорони і збереження ними територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення оформляються у вигляді охоронних зобов'язань, які готуються спеціально на те уповноваженими природоохоронними органами влади. Ці ж органи також здійснюють реєстрацію охоронних зобов'язань та розсилають їх із супровідним рекомендованим листом і повідомленням про вручення суб'єктам права на землю, на землях яких оголошено природоохоронні території. Як свідчить багаторічна практика, такі правовідносини формальні, лише імітують активну природоохоронну діяльність, шкодять як суспільним інтересам, так і інтересам місцевих жителів та територіальних громад. Поруч з цим, стабільний розвиток природоохоронної діяльності, зокрема мережі територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення в поєднанні з розв'язанням проблем формування культурних ландшафтів в сільській місцевості в сучасних умовах створює пріоритетні умови зростання ресурсного потенціалу регіонів країни, зок-

рема можливості розвитку сільського (зеленого туризму).

Режим охорони і збереження та відтворення природних комплексів чи їх окремих компонентів для конкретних територій та об'єктів природно-заповідного фонду не реєструються як система обмежень (обтяжень) у державному земельному кадастрі у відповідності до частини п'ятої ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Будь-яка територія природно-заповідного фонду, не передана в постійне користування спеціальній адміністрації по управлінню нею, відповідно до норм цивільного та земельного законодавства повинна розглядатись як обмеження прав.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятим відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту проведення реєстрації (ст. 111, 112 Земельного Кодексу України). Відомості про обмеження у використанні земель, які реєструються у Державному земельному кадастрі, об'єднуються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, у технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, у кадастрових планах земельних ділянок, в іншій документації із землеустрою, яка схвалюється в тій чи іншій формі. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому Законом.

Постає питання, яким чином обмеження у використанні земель безпосередньо встановлених законом та прийнятим відповідно до них нормативно-правовими актами доводяться до власників землі та землекористувачів, якщо вони не підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі.

За Інструкцією щодо оформлення охоронних зобов'язань на території та об'єкти природно-заповідного фонду [8] ключове місце в охоронному зобов'язанні відведено переліку зобов'язань, які покладаються на землекористувача (землевласника) стосовно забезпечення ним режиму охорони і збереження відповідних територій та об'єктів природно-заповідного фонду. На наш погляд, перераховані у пункті 3 Додатку до Інструкції зобов'язання не можуть бути обов'язковими для конкретних суб'єктів права на землю, оскільки вони лише декларуються і не конкретизуються для природних умов відповідних територій та об'єктів природно-заповідного фонду не реєструються як система обмежень (обтяжень) у державному земельному кадастрі та не приходять державну реєстрацію.

Охоронне зобов'язання по суті є одностороннім договором, відповідно до якого землевласник чи землекористувач (перша сторона) повинен взяти на себе обов'язки перед другою стороною (уповноваженим органом влади) вчиняти певні дії або утриматись від них, а друга сторона – уповноважений орган виконавчої влади, наділяється лише правом вимоги, без виникнення зустрічних обов'язків щодо першої сторони.

Сучасні охоронні зобов'язання не містять конкретних умов, узгоджених сторонами. Так, декларуються зо-

бов'язання «дотримуватись встановленого режиму для території об'єкта природно-заповідного фонду; не здійснювати забороненої господарської діяльності; вживати заходів щодо попередження і ліквідації екологічних наслідків аварій та шкідливого впливу; забезпечити охорону та збереження цінних природних комплексів». Для конкретних територій природно-заповідного фонду місцевого значення, залежно від їх походження, ландшафтної структури, є притаманні лише кожній з них специфічні об'єкти збереження, для яких повинен встановлюватись відповідний режим охорони.

Форма і зміст охоронного зобов'язання суперечать нормам цивільного і земельного законодавства. На наш погляд, відносини уповноважених органів влади з конкретними суб'єктами права на землю повинні будуватись на договірних засадах шляхом укладання двосторонніх договорів. При цьому істотні умови договору мають визначатись на розсуд сторін і погоджуватись ними та бути обов'язковими для виконання цими сторонами. У договорі також повинні мати місце умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. У договорах щодо забезпечення охорони і збереження території природно-заповідного фонду місцевого значення необхідно визначати строки їх дії, умови настання чинності, обставини зміни прав та обов'язків, підстави для зміни або розірвання зобов'язань.

Виконання зобов'язань суб'єктів права на землю щодо забезпечення природоохоронного режиму і збереження цінних природних комплексів, які мають місце на природоохоронній території, обумовлює обмеження

права землекористувача (землевласника) на здійснення ефективної прибуткової господарської діяльності, зменшує вартість земельної ділянки, викликає необхідність витрачання коштів на попередження шкідливого зовнішнього впливу на територію (об'єкт) природно-заповідного фонду та його охорону. У зв'язку з цим, у двосторонньому договорі мають передбачатись фінансові умови його реалізації.

Адже, сутність економічних та екологічних відносин природоохоронного землекористування змінила-

ся в умовах ринкової економіки і її можна сформулювати як ефективність організації сукупності відповідних видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території із залученням земельного та фактора інших природних ресурсів, що тісно пов'язані із землею в тій чи іншій формі та на відповідних правах, у різних масштабах і з різним функціональним змістом у процес економічних, екологічних та рекреаційних відносин суб'єктів землекористування (рис.).

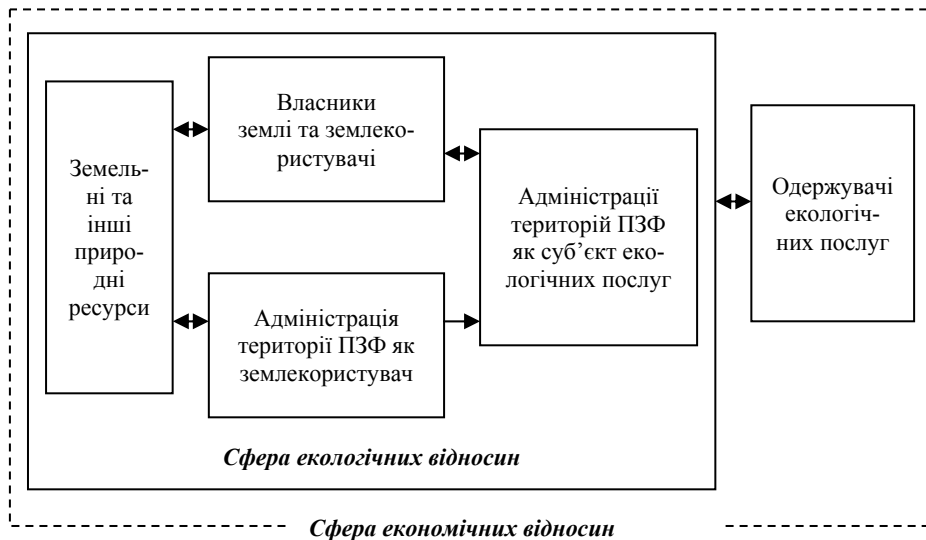


Рис. Логічно-смысловая модель сутності економічних та екологічних відносин природоохоронного землекористування

Висновки

1. Запроваджений наказом Мінп-рироди від 25.02.13 № 65 механізм оформлення охоронних зобов'язань на території та об'єкти природно-заповідного фонду не узгоджується з сучасними ринковими соціально-економічними відносинами, супере-

чить нормам цивільного і земельного законодавства.

2. Відносини уповноважених природоохоронних органів влади з суб'єктами права на землю, де розташовані території і об'єкти ПЗФ місцевого значення щодо забезпечення режиму їх охорони і збереження цінних природних комплексів повинні визначатись законодавчо-

нормативними актами шляхом офіційного встановлення в процесі землеустрою та державної реєстрації у державному земельному кадастрі територіальних природоохоронних обмежень (обтяжень) у використанні земель та інших природних ресурсів, що тісно пов'язані із землею а також зазначених у двосторонніх договорах відповідно до норм цивільного законодавства.

Список літератури

1. Законы XII. Конституция Гая. Дигесты Юстиниана. – М. : Зерцало, 1997. - 608 с.
2. Курс Германского гражданского права: Введение и общая часть. Пер. с нем. Гравек А. – М. : Инсль. Лит. 1949. - 436 с..
3. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс] Закон від 25.10.2001. № 2768-III. (ред. станом на 06.09.2014) – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/2768-14.
4. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 445 с.
5. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» [Електрон. ресурс]. Документ 2456-12, (ред. станом на 26.04.2014), Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/2456-12.
6. Закон України «Про охорону культурної спадщини» // ВВР-2000. – № 39 – СБ. 333.
7. Український класифікатор цільового використання земель, затв. Держкомзем України 24.04.98 р., № 14-1-7/1205.

8. Інструкція щодо оформлення охоронних зобов'язань на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Наказ Міністерства екології та природних ресурсів України 25.02.2013 № 65. [Електрон. ресурс] Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/z0404-13

* * *

Установлено, что основной проблемой установления и соблюдения режима землепользования территорий и объектов природно-заповедного фонда местного значения является отсутствие землеустроительных документов по формированию ограничений в использовании земель и других природных ресурсов, которые тесно связаны с землей и их государственной регистрации в государственном земельном кадастре.

Ключевые слова: режим землепользования, природно-заповедном фонде, ограничения прав, ограничения в использовании земель.

* * *

It was established that the main problem setting and adherence land area and natural reserve of local significance is the lack of land use planning documents on forming restrictions on the use of land and other natural resources that are closely linked to land and land as state land cadastre.

Keywords: mode of land use, natural areas, restriction of rights, restrictions in land use.

ФАКТОРИ ПЕРЕЗВОЛОЖЕННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ТА ЇХ ВПЛИВ НА ЕКОНОМІЧНУ ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Бутенко Є.В., кандидат економічних наук

Харитоненко Р.А., магістр

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Розглянуто наслідки перезволоження, заболочення та засолення сільськогосподарських земель на Поліссі. Виявлено фактори розвитку негативних процесів земель локального рівня за матеріалами дистанційного зондування землі. Розраховано сільськогосподарські збитки та зміна ринкової вартості земель завдяки заходам із зменшення прояву деградаційного процесу. Здійснено розрахунок затрат на відновлення і реконструкцію існуючих меліоративних систем.

Ключові слова: *деградація земель, підтоплення, перезволоження, заболочення, засолення, охорона земель.*

Постановка проблеми

В останні роки на території України активізувались прояви деградаційних процесів на сільськогосподарських землях. Одним з проявів деградаційних процесів є перезволоження ґрунтів. За науково-технічним визначенням під терміном «підтоплення» слід розуміти підвищення на окремих територіях рівнів підземних та ґрунтових вод і зволоження ними гірських порід та ґрунтів зони аерації, що призводить до порушення господарської та виробничої діяльності людей і умов їх проживання, зміни фізичних та фізико-хімічних властивостей підземних вод, до перетворення ґрунтів, їх видового складу, структури та продуктивності рослинного покриву. До перезволоження земель

належать орні землі з глибиною залягання прісних ґрунтових вод до 1 – 1,5 метрів.

Процеси підтоплення як природного, так і техногенного походження проявляються майже на всій території України. Зони розвитку підтоплення розташовуються суцільними масивами або локальними осередками на природно перезволожених і заболочених землях, днищах балок, замкнутих зниженнях типу блюдець, узбережжях природних і штучних водойм, у зонах потоку ґрунтових вод у підніжжях схилів тощо. Площа перезволожених сільськогосподарських угідь в Україні становить близько 320 тис. гектарів, що становить 0,8 відсотків від загальної їх площі [2].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питанням виявлення, поширення і зменшення прояву деградаційних процесів на сільськогосподарських землях, зокрема перезволоження та заболочення земель в Україні займалися такі вчені, як А.І. Климко, Ф.Р. Зайдельман, Е.В. Кузнецов, П.П. Коломоєць, П.А. Волковський, О.М. Чумаченко та інші.

Зокрема, Климко А.І. розглянув питання меліоративного обробітку ґрунту при осушенні та регулюванні водного режиму ґрунту, розгалуженого мережею каналів. Запропонував шляхи підвищення ефективності осушення важких слабопроникних ґрунтів.

Кузнецов Е.В. та Коломоєць П.П. вказали основні причини підтоплення земель та встановили основні принципи формування земельно-охоронної системи. Розробили комплекс заходів для збереження агроресурсного потенціалу на підтоплених землях. Рекомендували вирощування на підтоплених землях вологолюбивих сільськогосподарських культур та догляд за ними.

Зайдельман Ф.Р. розробив режим і умови меліорації заболочених ґрунтів. Розглянув гідрологічні фактори антропогенної деградації та їх попередження. Висвітлив проблеми заболочення ґрунтів для сільськогосподарських потреб. Запропонував прийоми регулювання меліоративного стану підтоплених земель. Приділив увагу проблемам меліорації заболочених земель.

Волковський П.А. займався питаннями регулювання водного режиму осушуваних земель. Дослідив режими комплексної меліорації в умовах техногенного забруднення агроландшафту на заболочених і підтоплених землях.

Запропонував комплекс заходів для охорони сільськогосподарських земель від підтоплення.

Чумаченко О.М. розрахував втрати, спричинені деградацією на сільськогосподарських землях. Описав вплив деградаційних процесів на грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. Вказав на недосконалість законодавства щодо регулювання охорони земель в умовах економічної нестабільності в державі.

Ці вчені дослідили питання деградації земель: перезволоження, заболочення, засолення та розраховано зниження продуктивності цих земель. На основі їх праць розроблено прогнозування стосовно зрошення, осушення та водно-сольових режимів меліорованих територій.

На сьогодні залишаються дискусійними питання розрахунку спричинених втрат від перезволоження сільськогосподарських земель та виявлення їх за допомогою дистанційних методів зондування Землі.

Мета статті - виявити фактори перезволоження сільськогосподарських земель на локальному рівні за допомогою матеріалів дистанційного зондування, здійснити аналіз причин розвитку деградаційних процесів та провести розрахунок затрат на відновлення та реконструкцію існуючої меліораційної системи з метою формування землекористування на засадах сталого розвитку.

Виклад основного матеріалу

Об'єкт дослідження знаходиться в Київській області Броварського району на території Бобрицької сільської ради, площа якої складає 3260,5 га.

Броварський район розташований в північно-східній частині Київської області. На півночі він межує з

Козелецьким районом Чернігівської області, на сході – з Бобровицьким районом цієї ж області, на півдні — з Баришівським і Бориспільським районами Київської області, на заході — з Вишгородським районом Київської області. Район розташований в помірно-континентальному кліматичному поясі. Для Броварського району характерний низинний рельєф з розвинутою річковою мережею заплави яких часто заболочені. У минулі часи значна територія краю була зайнята озерами та болотами.

Територія Бобрицької сільської ради розташована на північному заході району. Центром сільської ради є село Бобрік, у підпорядкуванні і село Фрунзівка. Рельєф низинний, рівнинний. Ґрунтовий покрив переважають суглинкові та дерново-оглєсні супіщані ґрунти. Частина сільськогосподарських земель знаходиться у заплаві річки Трубіж, яка була меліорована та осушена в другій половині ХХ століття шляхом будівництва мережі каналів. На сьогодні їхня протяжність на території Бобрицької сільської ради складає 20,47 км загальною площею 10,57 га. За останні 20 років на утримання і відновлення меліоративних споруд (каналів-дренажів) виділялось недостатньо коштів, що призвело до їх неефективної роботи та розвитку деградаційних процесів: перезволоження, що в свою чергу викликає сумісні види (заболочення, засолення). За фізичним проявом із-за підтоплення земель збільшується вологість ґрунтів (понад 80 % повної їхньої вологоємності), що відбувається під впливом примусового підйому рівня ґрунтових вод до зони аерації. До основних причин перезволоження призводить спорудження водосховищ, порушення норм поливу при

зрошенні, витік води у зрошувальних мережах, технічні недосконалості проектів зрошення. Крім цього, до перезволоження можуть призвести і різні земляні роботи, за яких створюються насипні об'єкти (насипи, відвали). Перезволоженню також сприяє порушення структури верхнього шару ґрунту внаслідок зняття рослинного покриву, викорчовування кореневої системи [5]. Поверхневі ґрунти втрачають свій природний захисний шар, що призводить до збільшення кількості вологи в породах через кращу проникність поверхневих ґрунтів і до збереження вологи у породі внаслідок відсутності її транспірації рослинністю. У Броварському районі 2576 га земель сільськогосподарських угідь перезволожені [2]. Перезволоження викликає активізацію сучасних негативних природних процесів - зсувів, заболочування, засолення ґрунтів.

Якщо процеси стійкого перезволоження земель тривають досить довго, відбувається їх заболочування – це процес підвищення вологості ґрунтів, що спричинює перезволоження і призводить до утворення різних видів заболочених і болотних ґрунтів. Відбувається за умов високого рівня ґрунтових або паводкових вод, значного перевищення кількості атмосферних опадів над випаровуванням з поверхні ґрунту, слабкого дренажу місцевості, наявності на невеликій глибині водонепроникних чи слабководонепроникних щільних горизонтів ґрунту і ґрунтоутворюючих порід. В цілому заболочування ґрунтів погіршує умови росту та розвитку культурних рослин, зменшується площа орних земель через заболочування лощин [3-4]. Заболочення ґрунтів характерне для Полісся, зокрема у Броварському районі 12487 га

земель сільськогосподарського призначення заболоченні [2].

На території Броварського району більшість дренажних каналів не ефективно функціонують у зв'язку із заростанням та замуленням, що призвело до появи засолення на сільськогосподарських угіддях 1539 га [2]. Засолення ґрунтів негативно впливає на рослини у зв'язку з підвищенням осмотичного тиску ґрунтових розчинів і токсичної дії окремих іонів (особливо натрію і хлору).

З вище сказаного можна стверджувати, що дана територія характеризується значними процесами підтоплення і як наслідок заболоченням сільськогосподарських земель.

Результати дослідження були реалізовані шляхом зчитування інформації через дешифрування аеро- та космоснімків. Процеси підтоплення легко розпізнаються за відтінком та структурою зображення. Вологі луки, які знаходяться у знижених місцях, мають тем-

ний тон та іноді характерні витягнуті контури. Заболочені ділянки відображаються на знімках загальним сірим тоном, який сильно змінюється відповідно до наявності трав'яної, мохової чи іншої рослинності та ступеню вологості болота. За цими признаками можна розпізнати нерівності мікрорельєфу місцевості та близькість залягання ґрунтових вод [6]. Найкращим варіантом для їх виявлення та подальшого моніторингу є співставлення топографічних матеріалів і аеро- космоснімків різних років. Це дає змогу більш точно виявити їх межі і прослідкувати динаміку їх поширення в часі.

Для виявлення та дослідження проявів деградації ґрунту використано матеріали супутникових знімків IKONOS, аерофотозйомка місцевості та топографічні матеріали. За результатами зібраних матеріалів було вибрано 7 об'єктів для аналізу динаміки прояву підтоплення ґрунтів та розрахунок втрат на їх поліпшення (рис. 1-2).

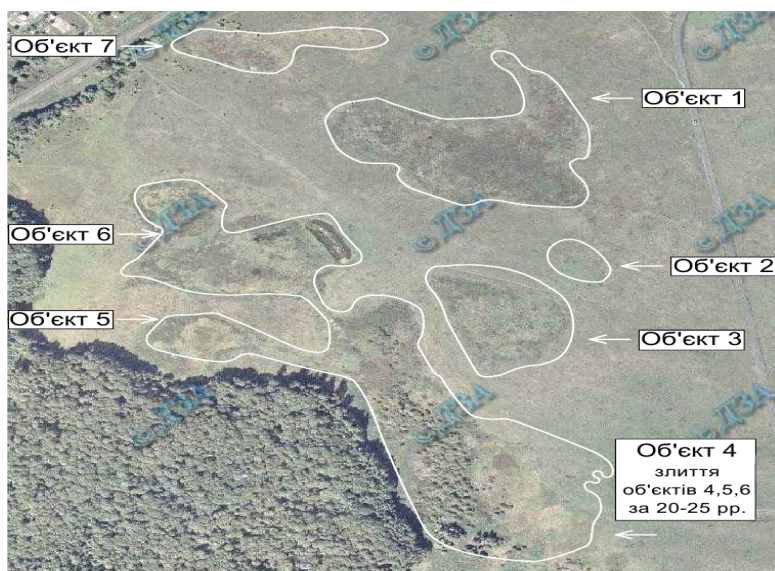


Рис.1. Сучасний стан процесів перезволоження базових об'єктів території Бобрицької сільської ради Броварського району Київської області



Рис. 2. Вигляд об'єктів перезволоження на території Бобрицької сільської ради Броварського району Київської області

На основі проведеного моніторингу розвитку деградаційних процесів виявлено збільшення їх площі. За останні 44 роки площа базових

об'єктів збільшилась на 8,14 га (табл. 1, рис. 3-4), а об'єкти 4, 5, 6 об'єдналися у суцільний масив.

1. Відслідкування динаміки збільшення процесу перезволоження на базових рівнях території Бобрицької сільської ради за 1970 – 2014 рр.

Роки	1970	1991	2014	Динаміка за 1970 – 2014 рр.
Об'єкти	гектари			
1 об'єкт	5,06	5,56	6,01	0,95
2 об'єкт	0,30	0,35	0,42	0,12
3 об'єкт	2,36	2,45	2,55	0,19
4 об'єкт	7,18	8,10	15,75	5,86
5 об'єкт	0,54	0,95		
6 об'єкт	2,17	3,67		
7 об'єкт	0,36	0,71	1,38	1,02
Всього	16,97	21,79	26,11	8,14

Загалом по сільській раді нараховується 148 га перезвожених земель сільськогосподарського призначення. Приблизно та сама динаміка проявляється на території Броварського району.

Для визначення втрат при вирощенні сільськогосподарської продукції на перезвожених землях було взято дані валового збору по основним сільськогосподарських культур, вирощуваних на території Броварського району. За оцінкою соціально-економічних втрат, спричинених

деградацією земель, взято коефіцієнт зниження продуктивності земель внаслідок деградації на рівні 21%, як найбільш обґрунтованого на основі емпіричних розрахунків. А при локалізації прояву деградаційного процесу на сільськогосподарських землях можна отримувати додатковий дохід у розмірі 21% (табл. 2) [8].

Взявши показники середніх цін за тонну продукції у цінах за перше півріччя 2014 року по Київській області, можемо визначити загальну вар-

тість реалізованої сільськогосподарської рослинної продукції, яка складе 1,40 млрд. грн., а за відсутності про-

цесів перезволоження 1,70 млрд. грн. по Броварському району.



Рис. 3. Динаміка перезволоження досліджуваних об'єктів за період 1970 – 2014 років

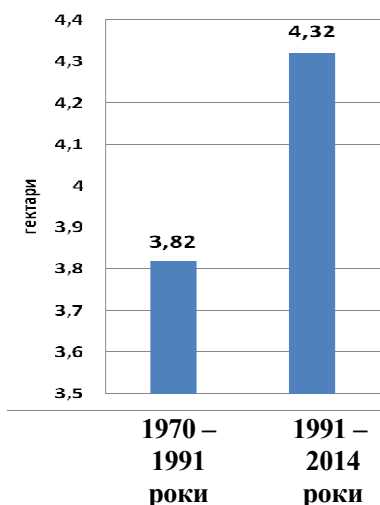


Рис. 4. Динаміка збільшення площі перезволожених земель на досліджуваних ділянках

2. Валовий збір за 2014 рік у Броварському районі Київської області

Валовий збір, тонн		Валовий збір за відсутності деградаційних процесів (перезволоження), тонн	
Озимі культури	22068	Озимі культури	26702,28
Пшениця	16206	Пшениця	19609,26
Ярі зернові	66859	Ярі зернові	80899,39
Кукурудза	58469	Кукурудза	70747,49
Цукрові буряки	4100	Цукрові буряки	4961
Соняшник	5814	Соняшник	7034,94
Ріпак	1320	Ріпак	1597,2
Соя	2520	Соя	3049,2
Картопля	120000	Картопля	145200
Овочеві культури	61000	Овочеві культури	73810

Примітка: таблиця складена за даними Головного управління статистики у Київській області та розрахунками авторів [1].

Враховуючи, що на території Бобринської сільської ради знаходиться 1997 га ріллі, та здійснивши інтерполяцію загальної вартості сільськогосподарської продукції цін Броварського

району до локального рівня отримуємо 0,70 млн. грн., а за відсутності процесів підтоплення 0,85 млн. грн. Дані розрахунки показують, що деградаційні

процеси значною мірою впливають на ринкову вартість орних земель.

Станом на 2014 рік вартість 1 га ріллі по Київській області склала 13774,07 грн., а вартість 1 га ріллі за відсутності деградаційних процесів – 15883,31 грн. [8]. Дана різниця є досить вагомим аргументом у поліпшенні цих ділянок від проявів підтоплення і як наслідок заболочення і засолення ґрунтів.

Для відновлення продуктивності даної території та зменшення перезволоження території необхідно провести рекультивацию земель, яка буде

включати в себе спорудження (реконструкцію) гідротехнічних споруд. Орієнтуючись на цінові показники сьогодення, на відновлення 1 км каналу потрібно - 350 000 грн. [7]. Отже, загалом для відновлення мережі каналів по Бобрицькій сільській раді потрібно 7,16 млн. грн. зіставивши ці дані із загальним прибутком від продажу вирощених сільськогосподарських культур після поліпшення на рівні 0,15 млн. грн. в рік, окупність реконструкції гідротехнічних споруд складе 48 років (рис. 5).

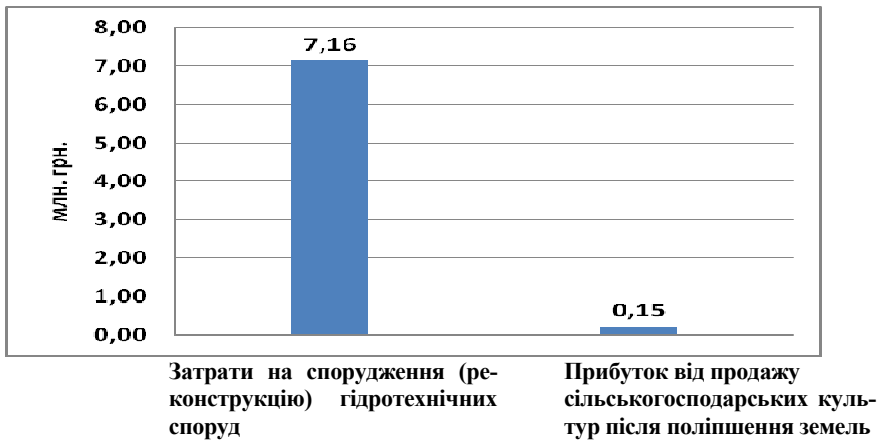


Рис. 5. Цінові показники затрат та прибутку

Висновки

Охорона земель і деградаційні процеси тісно взаємопов'язані. Нехтування заходами з охорони земель призводить до проявів деградаційних процесів, які несуть значні економічні збитки. До основних факторів, які призвели до інтенсивного розвитку деградаційного процесу перезволоження в північній частині Київської області можна віднести:

- природне розташування на низинних, заплавних, заболочених територіях;
- відсутність актуалізованих даних про реальний розвиток деградованого процесу в результаті відсутності ефективного моніторингу земель;
- недостатнє фінансування з боку держави заходів із охорони земель та їх неефективність і рівень стимулювання низькі;
- незацікавленість землевласників у впровадженні землеохоронної діяльності своїх агроформувань тому що,

затрати / прибуток будуть становить 3:1 протягом 10–12 років.

Науковцями теоретично обґрунтовано заходи по зменшенню перезволоженних сільськогосподарських земель, але лише частково втілено їх на практиці при державному фінансуванні. Своєчасний аналіз причин і наслідків деградаційних процесів дозволяє здійснити оперативний контроль за станом земель, їх якісними характеристиками і як наслідок збереження їх продуктивності. На сьогодні на перехідному етапі ринкових умов держава неспроможна у повному обсязі реалізувати заходи із охорони земель. Тому необхідно запровадити постійно діючу систему оперативного моніторингу стану земельних ресурсів, реалізувати всі заплановані заходи для відновлення продуктивності земель в найближчий проміжок часу та дотримуватися системи сівозмін та меліоративних заходів, спираючись на існуючий світовий досвід для боротьби із причинами і наслідками деградації земель.

Список літератури

1. Головне управління статистики у Київській області. Статистична інформація. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://oblstat.kiev.ukrstat.gov.ua/>

2. Державне агентство земельних ресурсів України. Землеустрій та охорона земель. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/>

3. Зайдельман Ф.Р. Режим і умови меліорації заболочених ґрунтів / Ф.Р. Зайдельман. – М. : Вид-во «Колос», 1975. – 320 с.

4. Климко А.І. Меліоративна обробка ґрунту при осушенні / А.І. Климко, А.В. Снегерьова. – М. : Вид-во «Колос», 1971.

5. Коломоець П.П. Основні причини підтоплення земель і загальні принципи формування земельно-охоронної системи /

Коломоець П.П., Кузнецов Є.В. та ін // Тр. КубГАУ. 2007 Вип. № 4 (8). – С.157 – 160.

6. Купріянич І.П. Фотограметрія та дистанційне зондування: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / І.П. Купріянич, Є.В. Бутенко. – К. : МВЦ «Медінформ», 2013. – 392 с.

7. Очищення, поглиблення, укріплення гідротехнічних споруд. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://somick.com/ua/>

8. Чумаченко О.М. Еколого-економічна оцінка втрат від деградації земельних ресурсів (на прикладі земель сільськогосподарського призначення) / О.М. Чумаченко, А.Г. Мартин: Монографія. – К. : Видав-во ТОВ «Аграр Медіа Груп», 2010. – 210 с.

Рассмотрены последствия переувлажнения, заболачивания и засоления сельскохозяйственных земель на Полесье. Выявлены факторы развития негативных процессов земель локального уровня по материалам дистанционного зондирования земли. Рассчитано сельскохозяйственные убытки и изменение рыночной стоимости земель благодаря мерам по уменьшению проявления деградационного процесса. Осуществлен расчет затрат на восстановление и реконструкцию существующих мелиоративных систем.

Ключевые слова: деградація земель, підтоплення, переувлажнення, заболачування, засолення, охорона земель.

The consequences of waterlogging, salinization and waterlogging on agricultural land still alive. The reasons for the development of negative processes at local level land remote sensing materials. Calculated agricultural losses and changes in the market value of the land through efforts to reduce the manifestation of the degradation process. Be settled costs of rehabilitation and reconstruction of existing drainage systems.

Keywords: land degradation, flooding, waterlogging, waterlogging, salinization, land protection.

ОЦІНКА ЯКОСТІ ГРУНТОВОГО ПОКРИВУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА ЯК ПЕРЕДУМОВА ВПРОВАДЖЕННЯ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА

Кустовська О.В., кандидат економічних наук

Куценко Ю.А., магістр

Національний університет біоресурсів і природокористування України

У статті обґрунтовано важливість та вплив показників якості ґрунтів землекористування сільськогосподарських підприємств для виробництва органічної продукції, а також рекомендовано для більшості сільськогосподарських підприємств України оптимальну екологічну стратегію. Подано класифікацію відповідності сільськогосподарських угідь залежно від показників якості ґрунтів.

Ключові слова: сучасне сільськогосподарське землекористування, якість ґрунтів, органічна продукція, сільськогосподарські підприємства, стратегія розвитку органічного виробництва.

Постановка проблеми

Сучасне землекористування в Україні носить відбиток колишніх екстенсивних методів господарювання, а аграрна сфера все ще залишається «заповідником» неринкових методів управління, законодавчих обмежень права приватної власності тощо. Землеємність вітчизняної промисловості є однією із найвищих у Європі. Значна кількість суперечностей спостерігається у питаннях збереження територій, що виконують важливі екосистемні функції. За період земельної реформи в Україні здійснено перерозподіл земель, проведено реформування земельних відносин на засадах рівності прав на землю громадян,

юридичних осіб, територіальних громад та держави, і в результаті цього видимо змінилися умови і, що головне, сформувався новий земельний лад, який визначив зміст та форму дій у землевпорядкуванні. У ході земельних перетворень досить суттєво побільшала кількість сільськогосподарських землеволодінь і землекористувачів, змінилися їх площі, межі, організація виробництва.

Унікальний та потужний земельно-ресурсний потенціал України зосереджує її цінне місце серед низки європейських країн. Територія нашої держави значиться багатоманітністю природних умов навколишнього середовища. Але земля була, є і буде обмеженим ресурсом. Піклуючись про успішне майбутнє нашої країни, її розвиток, потрібно розумно та ошад-

ливо розпоряджатися національним багатством, забезпечувати його раціональне використання, і перед усім охорону. Ефективне управління земельними ресурсами, приватна власність на землю і захищеність власності виступає основою основ стійкого соціального та економічного розвитку. Першочерговим інструментом держави, що має забезпечити екологічно безпечне й економічно ефективне використання землі, є землеустрій, який як одна з найголовніших складових земельних відносин виступає дійовим механізмом в організації землі як засобу виробництва і значною мірою покращує регулювання суспільних відносин щодо володіння, користування та розпорядження землею.

Сучасний стан ринкової системи організації території в Україні недостатньо сформований і збалансований, не забезпечує відмінного результату в досягненні достатньо високої економічної ефективності та екологічної безпеки у землекористуванні. Як показує вітчизняний досвід організації сільськогосподарського землекористування, оптимізація території агроформування мала б базуватись на використанні об'єктивних економічних, екологічних та біологічних законів, що діють незалежно від волі та свідомості народу у процесі природоохоронної й господарської діяльності. Основна задача організації території в даному випадку заключається в обґрунтуванні встановлення такої організації території, що мала б забезпечувати підтримку екологічно безпечного, стабільного функціонування агроландшафту, що самовідтворювався б, й не втрачав біологічне різноманіття, а також на його основі створення екологічно оптимізованого складу земельних угідь.

У наш час таке вкрай важливе питання, як необхідність забезпечення раціонального природокористування, вже набуло статусу планетарного масштабу, значення якого продовжує постійно зростати.

Особливо відчутно ця проблема позначається на стані сільськогосподарських угідь. Зниження врожайності сільськогосподарських культур, підвищення собівартості продукції, зменшення окупності витрат - наслідки цього явища [1].

Унаслідок небувалого розвитку ерозійних процесів площа деградованих ґрунтів щороку зростає на 90 тис. га, втрати ґрунту становлять 600 млн т, води - 16 млрд м³. З цим пов'язане висихання й опустелювання територій, омертвіння ґрунтів тощо.

Майже кожен третій гектар (30,7 %) еродований, а другий - дефляційно небезпечний, кожний четвертий гектар - кислий, тобто ґрунт має низький рН. А щодо зон Лісостепу й Полісся, то тут майже кожен другий гектар є кислим (49,7-47,4 %). Середньорічні втрати гумусу внаслідок незбалансованого внесення та винесення органічної речовини, а також ерозії становлять понад 1,0 т/га (1228 кг/га) землі в обробітку [3].

У цих умовах для виробників органічної сільськогосподарської продукції вкрай актуальним є визначення якості ґрунтів з метою ведення господарської діяльності. Відомі способи оцінювання стану сільськогосподарських угідь ґрунтуються лише на встановленні відповідності обмеженого ряду показників санітарно-гігієнічного стану, екологічної стійкості ґрунту, агрохімічних показників ґрунтової родючості, не враховуючи місце розташування земель і застосування агротехнологій [4].

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питаннями організації території сільськогосподарських землекористувачів, використання земельних ресурсів, їх захисту від деградаційних процесів в умовах трансформації земельних відносин присвячені наукові праці таких вчених: Д.І. Бабміндри, І.К. Бистрякова, П.П. Борщевського, В.М. Будзяка, Б.М. Данилишина, Ю.Д. Гуцуляка, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, С.І. Дорогунцова, О.С. Дорош, В.М. Другак, Я.В. Ковалю, Д.Ф. Крисанова, О.В. Кустовської, А.С. Лисецького, Г.К. Лоїка, А.Г. Мартина, В.М. Месель-Веселяка, А.М. Мірошниченко, Л.Я. Новиковського, Ю.М. Палехи, О.Я. Панчука, І.А. Розумного, П.Т. Саблука, А.Я. Сохничя, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, Ю.Ю. Туниці, М.М. Федорова, М.А. Хвесика, О.М. Шпичака, А.Д. Юрченка та ін.

Дослідження останніх років свідчать про погіршення стану навколишнього середовища та здоров'я людини, що викликає занепокоєння у суспільстві. Одним із шляхів виходу із цієї ситуації є виробництво та пропозиція органічної сільськогосподарської продукції.

З-поміж різних концепцій розвитку підприємств особливого значення набуває концепція екологічного маркетингу. Даний напрям економічних досліджень виокремився з класичних маркетингових досліджень у результаті погіршення стану навколишнього середовища, стрімкого росту чисельності населення та у зв'язку з процесами глобалізації. В свою чергу, маркетинг органічної продукції – це філософія сучасного аграрного бізнесу, яку варто пов'язувати з процесами планування, організації, управління та

прогнозування діяльності підприємства з раціональним використанням обмежених чинників виробництва, при зниженні собівартості продукції для максимального задоволення потреб споживачів в органічній сільськогосподарській продукції [1].

До основних задач маркетингу органічної сільськогосподарської продукції варто віднести: встановлення потреб споживачів; сприйняття цих потреб із точки зору виробничих та екологічних можливостей підприємства; доведення цього сприйняття до розуміння відповідних осіб в організації, які мають право приймати рішення; сприйняття очікуваних наслідків з огляду на встановлені раніше потреби споживачів; доведення концепції «органічної сільськогосподарської продукції» до споживачів [5].

Для оцінки можливостей виробництва органічної продукції сільськогосподарськими підприємствами потрібно почати з вивчення виробничих потужностей для вирощування органічної продукції, особливо ґрунтів. За результатами дослідження більшості сільськогосподарських підприємств агроекологічної оцінки чорноземних ґрунтів на території України виявлено, що вони є придатними для здійснення виробництва органічної продукції та органічної сировини рослинного і тваринного походження.

Найважливішим етапом при виробленні ефективної стратегії сільськогосподарського землекористування є стратегічний аналіз, що повинен дати реальну оцінку власних ресурсів і можливостей стосовно екологічного стану зовнішнього середовища, де працює сільськогосподарське підприємство [2].

Метою статті є аналіз та обґрунтування впливу якості ґрунтів при впровадженні органічного виробництва на території сільськогосподарських підприємств.

Виклад основного матеріалу

Наслідкування України концепції сталого розвитку вимагає розробки адекватних механізмів управління як економікою в цілому, так і підприємствами зокрема. Потреби встановлення екологічно безпечної моделі ринкових відносин з одного боку, а з іншого – необхідність формування та вдосконалення мотиваційних механізмів реалізації моделі ефективного еколого орієнтованого економічного зростання на всіх рівнях господарювання, об'єктивно зумовлюють активізацію екологічного спрямування маркетингових зусиль сучасного підприємства. Діяльність такого підприємства повинна ґрунтуватись на екологічно безпечних методах господарювання з урахуванням стандартів екологізації, покликаних зміцнити його ринкові позиції та створити унікальні конкурентні переваги [2].

Варто зауважити, що для виробництва сировини, придатної для виготовлення органічних продуктів харчування, нормативні значення критеріїв і показників якості ґрунтів не повинні перевищувати значень, встановлених експериментальним шляхом, і відповідати спеціальним сировинним зонам.

Спеціальні сировинні зони - це регіони або окремі господарства, що відповідають умовам виробництва продукції рослинництва й тваринництва, придатної для виготовлення продуктів дитячого та дієтичного харчування [4].

Відповідність сільськогосподарських угідь вимогам спеціальних сировинних зон на регіональному або локальному рівнях визначають згідно із критеріями та нормативами, затвердженими відповідними нормативно-правовими актами.

Залежно від значень показників, сільськогосподарські угіддя поділяють на три класи відповідності [4]:

- відповідні: сільськогосподарські угіддя, агроекологічний стан яких не перешкоджає отриманню високоякісної сільськогосподарської сировини для виробництва продуктів дитячого харчування;

- обмежено відповідні: сільськогосподарські угіддя, показники ґрунтової родючості та еколотоксикологічного стану яких дають змогу одержувати високоякісну сировину для виробництва продуктів дитячого харчування лише деяких сільськогосподарських культур, найтолерантніших до токсичних речовин;

- невідповідні: сільськогосподарські угіддя, на яких неможливо одержати сировину, придатну для виробництва продуктів дитячого харчування.

У наш час оцінювання ґрунту за показником його впливу на ріст і продуктивність рослин вважається недостатнім. Для визначення його характеристик необхідно залучати значно ширший комплекс показників і критеріїв, що взаємопов'язані й взаємозалежні між собою. Якісний (здоровий) ґрунт повинен, поряд із забезпеченням продуктивної складової, зберігати якість навколишнього середовища і не загрожувати здоров'ю людей.

Одним із головних чинників, якого прагнуть досягти фахівці з органічного землеробства, є підтримання і розвиток якості ґрунту, його родючості. Це забезпечується залежністю ферме-

ра від нього і, навпаки, стан ґрунту залежить від фермера та обраного ним методу господарської діяльності. Для виявлення придатних до органічного землеробства сільськогосподарських угідь необхідне їхнє оцінювання у спеціалізованій лабораторії. За результатами лабораторного аналізу визначаються фізичні, хімічні та біологічні властивості ґрунту, забрудненість важкими металами, радіонуклідами, пестицидами, нітратами тощо.

На підставі визначеного в ґрунтах рівня забруднення радіонуклідами, важкими металами, пестицидами фахівці можуть зробити прогноз можливого забруднення вирощеної у майбутньому продукції. Якщо цей прогноз свідчитиме, що показник забруднення нижче гранично допустимої концентрації, продукцію можна вважати екологічно безпечною без додаткових аналітичних визначень у кожній партії, але з можливим оперативним контролем. Цю інформацію вносять до екологічного паспорту господарства, який свідчить про виробництво екологічно безпечної продукції рослинництва й тваринництва на рівні світових стандартів [3].

Відповідні аналізи здійснюються у спеціальних лабораторіях агроекологічного моніторингу, що пройшли сертифікацію й отримали свідоцтво про атестацію на право проведення вимірювань, результати яких можуть бути використані під час контролю якості ґрунтів та сировини рослинного походження, а саме:

- фітомаси (фосфор загальний, азот загальний, хлориди, волога, вологий попіл);
- ґрунту (органічна сировина, загальний азот, гідролітична кислотність, іони карбонату і бікарбонату, загальний фосфор, сума поглинутих

основ, марганець, сірка, азот амонію, залізо, калій, натрій, кальцій, магній).

Необхідно зауважити, що вартість таких лабораторних аналізів цілком доступна, що дозволяє господарствам здійснювати їх щорічно і вносити до екологічного паспорту. Внаслідок виконаних заходів, вироблена екологічно безпечна продукція господарств закуповуватиметься за підвищеними цінами. Крім того, господарям не потрібно буде витрачати час і кошти на проведення аналізу вмісту у продукції забруднювачів.

Висновки

Отже, якість вирощеної органічної сільськогосподарської продукції залежить від якості ґрунтів, це є неперушною істиною, що обумовлює необхідність і практично зобов'язує виробників цієї продукції відповідально ставитися до ґрунтів, здійснювати відповідний агроекологічний аналіз їхнього складу, вести екологічні паспорти тощо. Також це дає змогу виробникам вдосконалювати технологію виробництва, зменшувати залежність від природнокліматичних умов і, відповідно, сприяти підвищенню прибутковості своєї діяльності та фінансовій стабільності своїх господарств.

Сільськогосподарське підприємство, яке орієнтоване на стратегічну конкурентоспроможність, повинно аналізувати й враховувати екологічні чинники та тенденції їх впливу. Для більшості сільськогосподарських підприємств України оптимальною екологічною стратегією буде адаптивна маркетингова стратегія. Згідно з нею підприємство підлаштовується до змін ринку, вимог споживачів до продукції, а для оцінювання стратегічного положення підприємства доці-

льно використовувати SPACE-аналіз (Strategic Position and Action Evaluation — комплексний метод, призначений для оцінювання ситуації та вибору стратегій).

Список літератури

1. Кустовська О.В. Організація території сільськогосподарських підприємств на засадах створення еколого-безпечних агро екосистем: монографія / Кустовська О.В. — К. : ТОВ «ДІА», 2010. — 112 с.

2. Кустовська О.В. Елементи екологічного обґрунтування організації території сільськогосподарського землекористування / Кустовська О.В., Полібін С.Ю. // Інноваційна економіка. - 2013. - № 6 (44). - С. 167-170.

3. Мельничук Д. Якість ґрунтів та сучасні стратегії удобрення / Д. Мельничук, М. Мельников, Дж. Гофман та ін. — К. : Арістей, 2004. — 487 с.

4. Писаренко П.В. Якість ґрунтів в органічному землеробстві / П.В. Писаренко, Т.О. Чайка // Дім, сад, город. - 2014. - № 9. — С. 22-23.

5. Полібін С.Ю. Організація території сільськогосподарського землекористування (на прикладі території ВП НУБіП України «Великоснітинське навчально-дослідне господарство ім. О.В. Музиченка» Фастівського району Київської області: автореферат магістерської роботи / С.Ю. Полібін. — К. : НУБіП України, 2013. — 15с.

В статье обоснована важность и влияние показателей качества почв сельскохозяйственных предприятий на внедрение производства органической продукции, а также рекомендуется для большинства сельскохозяйственных предприятий Украины оптимальную экологическую стратегию. Представлена классификация соответствию сельскохозяйственных угодий в зависимости от показателей качества почв.

Ключевые слова: современное сельскохозяйственное землепользование, качество почв, органическая продукция, сельскохозяйственные предприятия, стратегия развития органического производства.

In the article the importance and impact indicators of soil quality on farms introduction of organic products and is recommended for most agricultural enterprises in Ukraine optimal environmental strategy. Posted accordance farmland classification based on indicators of soil quality.

Keywords: modern agricultural land use, soil quality, organic products, agricultural enterprises, the development strategy of organic production.

ФОРМУВАННЯ СИСТЕМ РАЦІОНАЛЬНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В КИЇВСЬКОМУ ПОЛІССІ

Барвінський А.В., кандидат сільськогосподарських наук,
доцент Національний університет біоресурсів
і природокористування України

Визначені першочергові заходи щодо ефективного використання і відтворення продуктивного потенціалу земельних угідь на регіональному рівні. Обґрунтовано необхідність комплексного застосування агро меліоративних заходів для відтворення продуктивності основних ґрунтів Київського Полісся.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, малопродуктивні землі, управління земельними ресурсами, державне регулювання, продуктивність земель.

Постановка проблеми

Раціональне використання земельних ресурсів є основною умовою стабільності та гармонійного розвитку суспільства, стрижнем формування продовольчої безпеки держави. Земельний фонд нашої країни належить до найбагатших у Європі (понад 60% орних земель представлено чорноземами), що в поєднанні із сприятливими кліматичними умовами, визначає потенційно високий рівень сільськогосподарського виробництва. Проте, ряд екологічних та економічних проблем, які загострились в період трансформації земельних відносин на селі, призвели до зниження ефективності сільськогосподарського землекористування.

Екологічні проблеми в галузі використання та охорони земель пов'язані, в першу чергу, з надмірним антропогенним навантаженням на

земельні ресурси, яке характеризується винятково високим рівнем розораності території і сільськогосподарських угідь (відповідно 55 і 80%), що не має аналогів у світі [7]. Прискорені через це деградаційні процеси (особливо, водна ерозія і дефляція), завдають не тільки екологічних, а й економічних збитків аграрному сектору виробництва.

Бурхливі реформаційні процеси в сфері земельних відносин без належного наукового обґрунтування призвели до порушення організації сільськогосподарського виробництва, оптимального співвідношення угідь в агроландшафтах, набору культур в сівоzmінах, посилення інтенсифікації використання сільськогосподарських земель, в тому числі і орнонепридатних. Подальше використання в інтенсивному обробітку деградованих і малопродуктивних земель, за розрахунками експертів [4], обумовлює

прямі щорічні втрати в цілому по Україні біля 400 млн гривень. І це без врахування екологічних втрат, пов'язаних з руйнуванням верхнього гумусового горизонту ґрунтів та забрудненням довкілля. Через це, збалансоване функціонування аграрного сектора економіки неможливе без формування систем екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

На розв'язання проблем, пов'язаних із забезпеченням раціонального сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах, спрямовані наукові праці В.М. Будзяка [1], Д.С. Добряка [2], Й.М. Дороша [3], М.І. Лавейкіна [5], Л.Я. Новаковського [6], В.Ф. Сайка [7], А.Я. Сохніча [8], А.М. Третьяка [9] та ін. Однак, до цього часу відсутні комплексні варіативні системи раціонального використання сільськогосподарських земель, які б враховували весь динамічний спектр різноманітних взаємопов'язаних соціальних, економічних і екологічних умов функціонування сучасних землекористувань – з одного боку, і були затверджені на рівні відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування в якості стратегічного напрямку використання та охорони земельних ресурсів - з іншого.

Враховуючи взаємопов'язаність і взаємообумовленість факторів та об'єктів впливу, господарської діяльності і агроландшафтів як в цілому, так і окремих їх компонентів, проблема забезпечення економічно доцільного і екологічно безпечного використання земельних ресурсів на регі-

ональному рівні може бути розв'язана лише через запровадження єдиного комплексного системного підходу до організації раціонального землекористування з врахуванням природних та господарських умов конкретних територій.

Мета статті - обґрунтувати доцільність системного підходу до формування раціонального сільськогосподарського землекористування на регіональному рівні та визначити комплекс заходів щодо підвищення продуктивності поліських агроекосистем.

Виклад основного матеріалу

Формування і функціонування систем раціонального землекористування на регіональному рівні повинно враховувати ряд соціально-економічних і ґрунтово-екологічних особливостей.

По-перше, ці системи повинні розроблятися на багатоваріантній основі, що дасть змогу землекористувачу вибрати найкращий варіант відповідно до природних умов і ресурсного забезпечення. А тому вони повинні носити адаптивний характер по відношенню не тільки до ландшафтних, а й до господарських умов конкретного землекористування.

По-друге, взаємодія ключових елементів систем землекористування повинна здійснюватись через еколого-економічний механізм, за принципом «екологічно небезпечне землекористування повинне бути економічно не вигідним». До економічної складової цього механізму слід включити економічне стимулювання ґрунтоохоронних заходів і штрафні санкції за погіршення якісних характеристик ґрунтового покриву. До екологічної складової - оптимізацію структури

земельних угідь і регламентацію технологічного навантаження на земельні ресурси.

Саме гармонізація названих складових дозволить землекористувачу розв'язати два антагоністичні завдання: 1) забезпечити підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь, що пов'язано з інтенсифікацією землекористування і негативною дією на довкілля; 2) зменшити негативний вплив на земельні ресурси шляхом дотримання вимог екологічної безпеки і відповідних обмежень техногенезу. Забезпеченню цього гармонійного поєднання на регіональному рівні повинне сприяти посилення ролі державного управління в сфері використання і охорони земельних ресурсів, особливо земель сільськогосподарського призначення, шляхом розробки відповідних програм і схем землеустрою, а також посилення державного контролю за їхньою практичною реалізацією. На місцевому рівні розробка проектів землеустрою нових агроформувань і удосконалення вже існуючих повинна виконуватись інженерними методами на кількісній розрахунковій основі з урахуванням імовірності прояву найбільш небезпечних деградаційних процесів ґрунтового покриву та з відповідним ступенем надійності проектованої конструкції агроландшафту.

Структура екологічно стійкого агроландшафту, незважаючи на загальні принципи формування (виключно інженерними методами з використанням всіляко верифікованих математичних моделей), в кожній ґрунтово-кліматичній зоні повинна мати свої особливості і щодо оптимального співвідношення угідь, і щодо оптимізації ґрунтово-екологічних умов вирощування культурних рослин в ме-

жах його ґрунтозахисно-меліоративного каркасу. Зокрема, в умовах строкатості ґрунтового покриву Полісся першорядне значення має не рельєф, особливо на рівнинних територіях, а агроекологічне групування орних земель з урахуванням біологічних особливостей окремих культур. В Київському регіоні реальним втіленням комплексного адаптивно-ландшафтного підходу є оптимізація співвідношення земельних угідь в ландшафті та прискорення колообігу енергії, що буде досягатись через значне скорочення площ земель в інтенсивному обробітку (понад 340 тис. гектарів), та залучення наукових знань і засобів для розширення біологічної продуктивності земель.

Експериментальні дані, отримані в довготривалих стаціонарних дослідях, закладених в Київському агроґрунтовому районі, свідчать, що фонові для зони Полісся України дерново-підзолисті ґрунти через генетично успадкований низький вміст фізичної глини (10-15 %) та промивний тип водного режиму характеризуються низькою гумусованістю верхніх горизонтів (0,6-0,9 %), несприятливими агрохімічними та фізичними властивостями, слабкою стійкістю до руйнівної дії антропогенних факторів. Тому раціональне сільськогосподарське використання цих ґрунтів потребує проведення хімічної меліорації в повному обсязі і застосування органічних добрив в науково обґрунтованих нормах (не менше 12-15 т/га сівозмінної площі). Поєднання удобрення з вапнуванням, зумовлюючи насичення вбирного комплексу малобуферних ґрунтів обмінними основами до 70-75 % та зростання вмісту гумусу до 1,2-1,4 %, забезпечує оптимізацію основних параметрів ґрунтової родю-

чості і як результат – підвищення продуктивності поліських агроєкосистем на 80-85 %.

У жорстких ринкових умовах за диспаритету цін на промислову (пальне, техніку, добрива) і сільськогосподарську продукцію неможливо реалізувати усталені підходи до відтворення продуктивності земель: довгаторотажну сівозміну, численні технологічні операції з обробітку ґрунту та догляду за рослинами, обов'язкове застосування органічних та мінеральних добрив в науково обґрунтованих нормах. З іншого боку, під впливом кон'юнктури ринку динамічно змінюється структура посівних площ сільськогосподарських культур: збільшується питома вага високорентабельних культур овоче-баштанної та технічної груп і зменшуються площі ґрунтозахисних та кормових сівозмін. Така трансформація структури посівних площ і сівозмін в майбутньому може спричинити значне зниження якості сільськогосподарських угідь. В цих умовах оновлені підходи до підвищення продуктивності агроландшафтів і забезпечення високої рентабельності агро меліоративних заходів повинні передбачати широке залучення місцевих ресурсів (добрив та меліорантів) та інтенсифікацію біологічних факторів землеробства.

Висновки

Формування та гармонійне функціонування систем сільськогосподарського землекористування в трансформаційний період можуть бути забезпечені лише на основі системного підходу, який передбачає запровадження взаємоузгоджених правових, організаційних, економічних та екологічних заходів.

Першочерговими заходами еколого-економічного спрямування слід вважати:

- встановлення оптимальної структури земельних угідь і посівних площ у сучасних агроландшафтах;
- створення системи ґрунтоохоронних заходів як базису екологічно стійких агроландшафтів;
- застосування економічних важелів впливу на суб'єктів землекористування (екологічно небезпечне землекористування повинно бути економічно не вигідним);
- удосконалення системи моніторингу та управління використанням і охороною земель сільськогосподарського призначення.

В умовах Київського Полісся, де домінують екологічно вразливі дерново-підзолисті ґрунти легкого гранулометричного складу, вилучення з інтенсивного обробітку малопродуктивних земель та запровадження комплексу агро меліоративних заходів (науково обґрунтоване поєднання удобрення з вапнуванням) на орнопридатних землях забезпечить підвищення продуктивності агроєкосистем і відтворення родючості ґрунтів. А для цього необхідне відновлення державних асигнувань на проведення хімічних меліорацій в повному обсязі та посилення державного контролю за раціональним використанням сільськогосподарських земель.

Список літератури

1. Будзяк В.М. Сільськогосподарське землекористування (економіко-екологічні та управлінські аспекти) : монографія; під наук. ред. С.І. Дорогунцова / В.М. Будзяк. – К. : Оріани, 2006. – 488 с.
2. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в

ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. – К. : Урожай, 2004. – 136 с.

3. *Дорош Й.М.* Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й.М. Дорош. – К. : ЦЗРУ, 2007. – 236 с.

4. *Канаш О.П.* Системний підхід до екологічної оптимізації використання земель / О.П. Канаш // Вісник Харківського НАУ. – 2003. – №1. – С.183-189.

5. *Лавейкін М.І.* Реформування системи землекористування в Україні / М.І. Лавейкін. – К. : РВПС України НАН України, 2000. – 376 с.

6. *Новаковський Л.Я.* Еколого-економічні проблеми розвитку національного АПК, використання земельних і лісових ресурсів / Л.Я. Новаковський, О.Г. Тараріко, В.М. Трегубчук // Вісник аграрної науки. –1996. – № 8. – С. 5-10.

7. *Сайко В.Ф.* Наукові підходи щодо раціонального землекористування в умовах здійснення аграрної реформи / В.Ф. Сайко // Вісник аграрної науки. – 2000. – № 5. – С. 5-10.

8. *Сохнич А.Я.* Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки: монографія / А.Я. Сохнич. – Львів : НВФ «Українські технології», 2002. – 252 с.

9. *Третяк А.М.* Наукові основи економіки землекористування та землевпоряд-

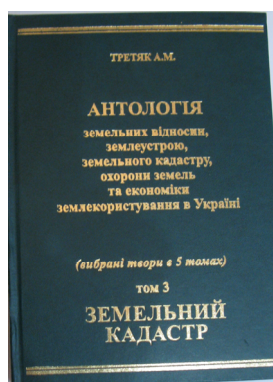
кування / А.М. Третяк, В.М. Другак. – К. : ЦЗРУ, 2003. – 337 с.

Определены первоочередные мероприятия по эффективному использованию и воспроизводству продуктивного потенциала земельных угодий на региональном уровне. Обоснована необходимость комплексного применения агромероприятий для воспроизводства продуктивности основных почв Киевского Полесья.

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование, малопродуктивные земли, управление земельными ресурсами, государственное регулирование, продуктивность земель.

Priorituous measures concerning the effective use and reproduction of productive potential of lands on region level are outlined. Reveals the need to complex application of reclamation measures to restore the base soils productivity in Kyiv Polissya.

Keywords: agricultural land use, unproductive lands, management of land resources, state regulation, land productivity.



Земельний кадастр

Монографія Третяка А.М. **Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні** (Вибрані твори в 5 томах). Том 3. **Земельний кадастр**. Монографія. / А.М. Третяк / Упоряд. Другак В.М. – Херсон: Грінш Д.С., 2014. – 488 с. вміщує найбільш значимі особисті та в співавторстві наукові твори, що стосуються розвитку земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування доктора економічних наук, професора, членкореспондента НААН України, відомого державного і громадського діяча Антона Миколайовича Третяка.

Наукові твори 3-го тому відносяться до періоду реформування системи державного земельного кадастру та створення нової системи гарантування прав власності на землю в незалежній Україні.

ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ МІСТ

Новаковська І.О., кандидат економічних наук, доцент

Ільющенко Є.І., магістр

Національний авіаційний університет

Розглянуто проблеми використання земель у містах, запропоновано напрями і шляхи підвищення ефективності міського землекористування.

Ключові слова: *землекористування, управління міськими територіями, ефективність землекористування.*

Постановка проблеми

У межах міст, які займають біля 2,5 % території країни, сконцентровано понад дві третини населення, переважна частка виробничого, наукового та соціально-культурного потенціалу. У розвитку суспільства земля відіграє ні з чим не порівняну роль як природний об'єкт і природний ресурс, займаючи крім того, унікальне положення у системі підприємницької діяльності людей, суспільства в цілому. Це обумовлено характером і багатофункціональним призначенням землі. Завдяки конкретній просторовій прив'язці, а також тому, що вона є базисом організації бізнесової діяльності, земельні ресурси міст мають найвищий імунітет щодо втрати інвестиційної привабливості та конкурентоспроможності і є одним із найліквідніших товарів на ринку нерухомості [2, с. 42-44].

Незважаючи на негативні аспекти урбанізаційних процесів, міські поселення і надалі залишаються перспективними для розвитку людства та охорони природних ресурсів, оскільки при великій концентрації населення на відносно невеликих територіях їх вплив на оточуюче середовище може

бути обмежений за умов раціональної для середовища моделі виробництва та системи землекористування.

Проблеми сучасного розвитку міст в значній мірі пов'язуються з відсутністю науково обґрунтованої, раціональної земельної політики. Спостерігається парадоксальна ситуація: з одного боку в центральних районах не вистачає вільних земельних ділянок для розвитку міської інфраструктури, а з іншого - переважна частина міської землі використовується неефективно. Щільність забудови в цілому низька, значні території зайняті другорядними об'єктами: промисловими складами, фактично непрацюючими підприємствами, господарськими будовами, надмірною залізничною і автотранспортною інфраструктурою. У зв'язку з вказаним інвестори вимушені розгортати будівництво на нових землях, що призводить до збільшення протяжності комунікацій і витрат на їх спорудження, ремонт, модернізацію. Експлуатація цих споруд стає набагато дорожчою, ніж реконструкція нераціонально використовуваних територій у діючій частині міст.

Досить низькою є і щільність міського населення. Якщо у Великому

Парижі, Мадриді, Римі вона складає 200-500 чол./га, в Москві, Лондоні, Санкт-Петербурзі, Відні, Празі – 100-200 чол./га, то в Україні найбільшою є щільність в містах Одесі, Харкові, Рівному та Тернополі (50-100 чол./га), а в Києві, Донецьку, Дніпропетровську, Львові, Запоріжжі вона становить 30-50 чол./га [6].

Отже підвищення ефективності міського землекористування є нагальною і актуальною проблемою та вимагає вирішення низки наукових і практичних задач:

- вивчення теоретичних основ і методичних підходів щодо аналізу і оцінки ефективності міського землекористування;
- встановлення і систематизації критеріїв і показників використання земель міст;
- визначення основних напрямів удосконалення теорії і методології управління земельними ресурсами в містах;
- розвитку положень щодо підвищення ролі державного земельного кадастру як інформаційної бази для учасників ринку землі і нерухомості, а також господарюючих суб'єктів;
- удосконалення методики нормативної та експертної грошової оцінки міських земель.

Мета статті - обґрунтувати методичні підходи щодо оцінки ефективності міського землекористування та встановити і систематизувати критерії і показники з використання земель міст.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання розвитку міського землекористування, управління земельними ресурсами в населених пунктах висвітлювалися такими вітчизняними науковцями як В.І. Нудельман, М.І. Плешканівська, М.А. Хвесик, О.С. Петраківська та ін. Окремі положення розробок

цих вчених та практиків відображені у нормативно-правових актах. Однак створення умов для досягнення раціонального і ефективного землекористування обумовлює необхідність продовження досліджень цих проблем, особливо в регіональному аспекті. Зокрема це стосується формування механізму плати за землю в умовах, коли збори податків від праці і підприємництва значно перевищують розміри плати за землю, інші природні ресурси.

Виклад основного матеріалу

Концентрація населення і різноманітність видів його життєдіяльності, необхідність розміщення на відносно обмеженій території міст великої кількості житлових, адміністративних, комунальних, виробничих, інженерно-транспортних будівель, споруд та комунікацій визначає складність не тільки використання, але й обліку міських земель, порядку їх оподаткування та структуризації за правовим і господарським станом. Зміни у класифікації земель в межах населеного пункту та наявність земельних ділянок усіх категорій за цільовим призначенням значно ускладнюють систему управління міськими територіями (рис.), забезпечення прав фізичних і юридичних осіб.

Зростає роль широкого залучення громадськості до вирішення питань управління землями різного цільового призначення, що дозволить розширити професійну та інформаційну бази прийняття рішень, покращить стан демократії та законності у сфері земельних відносин, сприятиме прозорості та відкритості діяльності органів місцевого самоврядування.

Отже аналіз стану землекористування та формування напрямів підвищення його ефективності повинні ґрунтувати відмінності підходів щодо управління міськими територіями.

Чинні законодавчі акти не містять визначення раціонального, ефективного використання землі хоча раціональне землекористування вважається одним із елементів правосуб'єктності осіб тому, що обов'язок щодо їх раціонального використання входить до змісту права власності і права землекористування, в тому числі оренди земель [1].

Державний стандарт «Землі. Терміни та визначення» характеризує раціональне використання земель як забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту при здійсненні мети землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами. Однак забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту може стосуватися лише використання землі як засобу виробництва (сільське, лісове господарство). У випадках, коли земля є операційною базою для системи розселення, розміщення галузей народного господарства та шляхів сполучення, невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб раціональне використання земель також необхідне.

Очевидно, що під досягненням максимального ефекту у здійсненні мети землекористування мається на увазі лише економічний ефект, що істотно звужує комплексну суть ефекту.

У правовій науці існує тлумачення, згідно з яким, раціонально використовувати природні ресурси - означає не брати зайвого від природи, постійно відновлювати те, що можна відновити, не завдавати шкоди іншим землекористувачам, не припускати погіршення умов навколишнього середовища. Причому правова охорона навколишнього середовища (природи) є, певною

мірою, засобом забезпечення раціонального використання природних ресурсів [1].

Загальновідомо, що містобудівна та інша діяльність в містах, перш за все, повинна мати за мету покращення умов проживання населення та водночас досягнення певних економічних результатів, таких як отримання прибутку. Враховуючи перевагу соціальних наслідків містобудівної діяльності, її ефективність повинна оцінюватися з урахуванням невикористаного характеру об'єктів проектування, тобто суспільною корисністю. Вплив ринкової економіки змінив підходи до визначення ефективності використання земельних ресурсів. Це обумовлено тим, що в ринкових умовах інвестором виступає не тільки держава, а й окремі юридичні та фізичні особи. Ефективність міського землекористування відображає результат, отриманий від експлуатації об'єктів нерухомості різного цільового використання в розрахунку на одиницю площі, яку вони займають. Критеріями ефективності використання земельних ділянок для інвестора є максимізація прибутків і мінімізація витрат, в той час як ефективність функціонування містобудівної системи в цілому, потребує чіткого контролю та накладання обмежень щодо функціонального використання та навантаження територій, на яких розміщені ці ділянки. Таким чином, загальна ефективність міського землекористування має дві складові, які мають бути поєднані і збалансовані: ефективність міського землекористування як системи, і інвестиційна ефективність.

Планування середовища життя в економічному, соціальному, природному аспектах повинно стати централізованим процесом, а ефективне використання землі – турботою всього населення, а не тільки приватних забудовників.



Рис. Структурна схема управління міськими територіями

Основними параметрами для обґрунтування системи ефективного землекористування слід вважати:

- наявність чітких меж міської забудови і природного ландшафту;
- доцільну щільність забудови, у тому числі території житлової забудови;
- обґрунтування містоутворюючої структури (промислові об'єкти, транспортні лінії, території інженерних споруджень, а також адміністративні установи, об'єкти охорони здоров'я тощо);
- захист лісів, лісопарків, зелених насаджень, водних об'єктів тощо;
- прийняття виважених рішень по історико-культурних об'єктах;

– благоустрій територій об'єктів обслуговування (магазини, театри, клуби, цирки тощо);

– формування резервних територій (у тому числі незабудованих територій, спеціальних територій і т.п.);

– визначення дозволених видів землекористування для тих або інших локальних територій великого міста;

– розмежування несумісних видів землекористування, таких як житло і шкідливе промислове виробництво;

– обмеження поширення міської забудови на цінні сільськогосподарські угіддя;

– запобігання житлового будівництва на не придатних для цього територіях.

ріях (підданих повеням, землетрусам, зсувам і т.п.);

- встановлення мінімальних розмірів земельних ділянок і їх ринкове оцінювання;

- заохочення розвитку альтернативних комерційних центрів з метою зниження навантаження на центральні ділові райони великих міст і створення нових робочих місць для мешканців окраїн [2, 4]. Особливості формування ефективного землекористування можна розглянути на прикладі столиці України.

Місто Київ згідно з Конституцією України має спеціальний статус у системі адміністративно-територіального устрою держави.

За площею земель у межах міста та чисельністю населення (83,6 тис. га і 2,88 млн. чол.) Київ входить до найбільших міст Європи.

Землі в межах міста Києва за основними напрямками функціонального використання поділяється на сільбищну територію – 23,9 тис. га (28,6 %) і землі за межами сільбищної території – 59,7 тис. га (71,4 %). До складу останніх входять промислово-комунальні території 5,5 тис. га (6,6 %); землі під цивільною забудовою – 1,1 тис. га (1,3 %); вулично-шляхова мережа - 5,0 тис. га (6,0 %); території та споруди транспорту – 2,3 тис. га (2,75 %); сільськогосподарські землі – 5,9 тис. га (7 %); рекреаційні території – 27,4 тис. га (32,8 %) та ін.

За видами використання земельно-го фонду переважають землі, зайняті лісами та іншими лісовкритими площами (43,2 %), забудовані землі (41,3 %) та землі під водами та болотами (8,5 %).

Згідно з Програмою використання та охорони земель м. Києва на 2011-2015 рр. стратегічні напрями використання і охорони земель міста орієнтуються на суттєве зростання ролі землі у формуванні бюджету міста та забезпе-

чення комплексного розвитку земельних відносин, які повною мірою сприятимуть задоволенню соціально-економічних потреб населення і формуванню якісного екологічного середовища [7].

Інтенсифікація містобудівного освоєння територій і вичерпання територіальних ресурсів міста призвели до необхідності відведення під забудову ділянок з складними інженерно-геологічними умовами, які раніше вважалися непридатними для будівництва.

Природний дефіцит земельних ділянок доповнюється нераціональністю забудови 50-80 років. Значні площі міських земель зайняті індивідуальним будівництвом. Так 34295 приватних домогосподарств займають площу 3278,6 га, тоді як житлові масиви Оболонь та Троєщина займають відповідно 850 та 873 га та мають сукупне населення понад 600 тисяч осіб.

При розробці проектів будівництва нових промислових підприємств та реконструкції існуючих одним з найважливіших завдань повинно стати врахування модернізації і можливостей переходу на нові технології, які забезпечують зменшення площі основних і допоміжних цехів, підвищення компактності та висотності забудови, рекультивацію відвалів та кар'єрних виробок, скорочення санітарно-захисних зон тощо. Всі ці заходи дозволять звільнити для міських потреб, зокрема для житлової та громадської забудови, значні території. Упорядкування територій, зайнятих промисловими підприємствами, сприятиме значній економії міських земель, а отже скороченню обсягів житлового будівництва на віддалених масивах, яке потребує значних витрат на інженерне облаштування.

У Києві налічується 98 об'єктів природно-заповідного фонду як місцевого так і загальнодержавного значення. Видовий склад об'єктів різноманіт-

ний, включаючи в себе ботанічні сади, регіональні ландшафтні парки, зоологічний парк, дендропарки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, заказники різних типів і пам'ятки природи.

Збереження та ефективне використання природно-рекреаційних ресурсів можливе при вирішенні таких основних питань:

- чітке визначення стратегії використання природно-рекреаційного потенціалу;

- удосконалення законодавчої бази;

- удосконалення економічного механізму підвищення ефективності використання природно-рекреаційного ресурсу за рахунок підсилення ринкових стимулів за його збереження, можливості отримання прямого економічного зиску від продажу прав на використання таких ресурсів при їх малій нормативній вартості.

Висновки

Приймаючи до уваги переваги соціальних наслідків містобудівної діяльності, ефективність використання земельних ресурсів в ринкових умовах повинна оцінюватися з урахуванням невиробничого характеру діяльності, тобто суспільною корисністю.

Загальна ефективність міського землекористування містить дві складові, які мають бути поєднані і збалансовані: ефективність використання земель міст як системи в цілому та інвестиційна ефективність окремих напрямів землекористування.

Список літератури

1. *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) // Законодавство України : Науково-практичний коментарі. - 2002. - № 4.
2. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: (Монографія) / М.А. Хвесик, В.А. Голян. - К. : НАН України, 2006. -160 с.
3. *Новаковська І.О.* Основи економіки землекористування / І.О. Новаковська. – К. : ВЦ «Просвіта», 2013. – 224 с.
4. *Нудельман В.І., Криштол Т.В.* Підвищення ефективності використання земель територіальної громади як важливий засіб їх розвитку // Земельне право України. - 2006. - № 6. - С. 6-14.
5. *Петраківська О.С.* Ефективність використання земельних ресурсів в населених пунктах: <http://hghltd.yandex.com/>
6. *Плешканівська М.І.* Теоретичні основи функціонального використання міських територій. Дисертація д-ра. арх-ри. - К., 1998. – 312 с.
7. Програма використання та охорони земель м. Києва на 2011-2015 роки / За ред. Л.Я. Новаковського. – К. : Логос, 2011. – 56 с.

* * *

Рассмотрены проблемы использования земель в городах, предложены направления и пути повышения эффективности городского землепользования

Ключевые слова: землепользование, управление городскими территориями, эффективность землепользования

* * *

The problems of land use in cities. The directions and ways to improve the efficiency of urban land use.

Keywords: land use, management of urban areas, efficiency of land use.

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

УДК 332.628

МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ: ШВЕДСЬКИЙ ДОСВІД ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ЗАСАД В УКРАЇНІ

Кошель А.О., кандидат економічних наук

Національний університет біоресурсів і природокористування України

В статті проведено аналіз поняття та механізму масової оцінки земель в ринкових умовах. Детально досліджено шведський досвід використання системи масової оцінки нерухомого майна. Запропоновано використання шведської системи масової оцінки нерухомого майна як основи для вдосконалення механізму грошової оцінки земель в Україні.

Ключові слова: масова оцінка, земельні ділянки, нерухоме майно, оціночна вартість, оціночні зони.

Постановка проблеми

Питання вдосконалення існуючої системи грошової оцінки в Україні ставиться вже протягом багатьох років. При цьому, варіантів вирішення цього питання є надзвичайно багато але практичного застосування жоден з них фактично не здобув.

В умовах формування ринку землі, його непрозорості, недостатньої інформації щодо продажу земельних ділянок, найбільшу значимість набуває масова оцінка земель. І як раз така система оцінювання є особливо актуальною, оскільки дозволяє сформулювати підхід до аналізу всього комплексу доступної інформації, який може використовуватися в подальшому шляхом уточнення з допомогою індивідуальної оцінки та стати дієвим

механізмом удосконалення грошової оцінки земель в Україні.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання оцінки земель займають ряд вітчизняних та зарубіжних вчених таких як, Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, В.М. Заяць, Джозеф К. Еккерт, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон [1-2], проте питання масової оцінки земель є для України порівняно новим і малодосліджуваним.

Метою статті є проведення аналізу поняття та механізму масової оцінки земель в ринкових умовах. Детальне дослідження шведського досвіду використання системи масо-

вої оцінки нерухомого майна з пропозицією використання шведської системи масової оцінки нерухомого майна як основи для вдосконалення механізму грошової оцінки в Україні.

Виклад основного матеріалу

Масова оцінка відрізняється від індивідуальної оцінки за цілями, завданнями і техніці оцінки одних і тих же показників. Обидва види оцінки, використовуючи одні і ті ж методи, відрізняються технікою оцінки: глибиною аналізу і способами обробки, використовуваної для оцінки інформації.

Індивідуальна оцінка - метод отримання оцінок ринкових вартісних показників одного або декількох об'єктів, при якому для досягнення отриманого результату аналізується вся можлива сукупність факторів.

Масова оцінка - метод отримання оцінок ринкових вартісних показників групи однорідних об'єктів з використанням статистичної обробки реальної ринкової інформації [3].

Саме у використанні реальних ринкових показників полягає головна перевага і відмінність від зараз діючої нормативної грошової оцінки земель, оскільки вона не містить не обґрунтованих нормативних показників, які в значній мірі не відповідають умовам сьогодення.

Розвиток методів масової оцінки в першу чергу визначається власне розвитком ринку. Як правило, результат, який отримується за допомогою масової оцінки може служити хорошою базою для уточнення оцінюваного показника за допомогою індивідуальної оцінки [5].

Для оцінки великої кількості об'єктів нерухомості індивідуальна оцінка є досить ускладненою, а головне - надзвичайно затратною. Використан-

ня масової оцінки земель, яка б відповідала завданням визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомості (переважно в цілях оподаткування), може виступати ефективним інструментом оцінки в умовах перехідного періоду економіки України. В рамках цього методу проводиться аналіз представницької вибірки реальних або передбачуваних угод, після чого отримані дані вважаються типовими для всіх об'єктів одного і того ж класу, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо [3].

Одним з найкращих європейським зразків побудови і функціонування системи масової оцінки земель є Швеція та її система масової оцінки нерухомого майна. Однією з головних особливостей шведської системи є те, що вона містить дані щодо оцінки не лише земельних ділянок а й іншого нерухомого майна яке на ній знаходиться.

Безпосереднє проведення масової оцінки здійснює Національна земельна служба на основі щорічної угоди з податковим відомством, в якій детально визначаються перелік робіт, терміни їх виконання і зобов'язання учасників. Так, в сферу відповідальності Національної земельної служби входять збір інформації про ціни угод, організація процесу перевірки (верифікації) угод, проведення аналізу ринку нерухомості, побудова оціночних моделей і таблиць, розвиток GIS-CAMA-системи, внесення пропозицій по рівнях вартості і меж оціночних зон, підготовка оціночних карт. Для організації виконання даних завдань в складі Національної земельної служби діє спеціальний структурний підрозділ, у складі якого близько 10 людей. Крім того, до виконання робіт по масовій оцінці щорічно на

платній основі залучається 60-80 висококваліфікованих експертів-оцінювачів, які володіють повною інформацією про стан і динаміку місцевих ринків нерухомості [4].

Цикл масової оцінки в Швеції включає такі рівні її проведення:

1) загальна оцінка, проводиться один раз на 6 років, в ході якої здійснюється коригування оціночних моделей, перегляд рівнів вартості і меж оціночних зон;

2) спрощена оцінка, проводиться через 3 роки після загальної оцінки (крім промислової нерухомості), що не припускає перегляд оціночного зонування та факторів оцінки, використовуваних в оціночних моделях;

3) спеціальна оцінка, проведена фахівцями Національної податкової служби щороку при необхідності (наприклад, перерахунок вартості податкової одиниці при знесенні будівлі, при його реконструкції, об'єднанні або поділі земельних ділянок).

Вважається, що робота з оцінки більш ефективна в тому випадку, коли оцінювачі можуть зосередити свою увагу на одному типі нерухомості і на одній оціночній моделі.

Шведські експерти підкреслюють важливість наявності чіткої класифікації об'єктів нерухомості для ефективного проведення масової оцінки. Так, вся нерухомість Швеції в цілях масової оцінки розподілена за чотирма класами:

1) сільськогосподарська нерухомість і лісові землі;

2) житлові будинки на одну або дві сім'ї;

3) комерційна нерухомість і багатоквартирні будинки;

4) промислова нерухомість.

Крім того, в окрему групу виділені спеціальні об'єкти, що не підлягають

оподаткуванню і масовій оцінці (церкви, школи, лікарні, оборонні об'єкти, театри, музеї, будівлі та споруди транспорту, інженерні комунікації тощо).

В основу класифікації покладено тип використання, для якого призначений об'єкт нерухомості (але не поточне його використання). Наприклад, до класу комерційної нерухомості і багатоквартирних будинків віднесені земельні ділянки та будівлі, призначені для розміщення квартир, офісів, магазинів, готелів, ресторанів, паркінгів і т.п. В клас промислової нерухомості входять земельні ділянки розташовані на них будинки, призначені для промислового виробництва. Вирішальним критерієм при класифікації є не галузева приналежність, а тип використання, що обумовлює відмінність у вартості об'єктів нерухомості на ринку.

Для цілей масової оцінки введені поняття *податкової* та *оціночної* одиниці. Під податковою одиницею розуміється нерухомість, що знаходиться у власності однієї фізичної або юридичної особи. Оціночною

одиницею за загальним правилом є одна земельна ділянка або одна будівля [6].

При проведенні класифікації нерухомості [4] кожної оціночної одиниці присвоюється відповідний код, що складається з трьох цифр:

– перша цифра позначає основний тип об'єкту (сільськогосподарська нерухомість (1), житлові будинки на одну (дві) сім'ї (2), комерційна нерухомість і багатоквартирні будинки (3), промислова нерухомість (4), кондомініуми (5), гравійні кар'єри (6), електростанції (7), неоподатковувані – податком об'єкти (8));

– друга - вказує на наявність (відсутність) нерухомих покращень на земельній ділянці. Крім того, своє

позначення мають будівлі, розташовані на воді або дешеві вартість менше 1000 SEK* (0, 1, 2, 4, 8, 9);

– третя - описує додаткові характеристики об'єкта.

Масова оцінка в Швеції базується на таких основних положеннях:

1) роздільна оцінка земельних ділянок і будівель. Вартість земельної ділянки та вартість будівлі в сукупності утворюють загальну оціночну вартість об'єкта нерухомості, яка є базою для обчислення податку на нерухомість;

2) оціночна вартість складає 75 % ринкової вартості;

3) визначення оціночної вартості виконується з використанням оціночної моделі, яка будується на основі відбору і аналізу ціноутворюючих факторів;

4) результатом побудови оціночної моделі є формула, яка відображає взаємозв'язок між вартістю об'єкта і величиною факторів оцінки;

5) залежність між окремими факторами оцінки оформлюється у вигляді таблиць співвідношень (оціночних таблиць);

6) побудова оціночної моделі і таблиць виробляється щодо типового об'єкта, характеристики якого нормативно зафіксовані;

7) вся територія країни ділиться на оціночні зони - регіони, в яких вартість аналогічної нерухомості приблизно однакова;

8) розрахунок вартості оціночної одиниці здійснюється за формулою шляхом підстановки фактичних показників по об'єкту оцінки або відповідних їм табличних значень факторів оцінки;

9) розрахована за формулою вартість може бути додатково скоригована шляхом внесення поправок в залежності від особливостей оціночної одиниці по відношенню до типового об'єкту. Скоригована вартість являє собою оціночну вартість оціночної одиниці.

Джерелами вихідної інформації для проведення масової оцінки є реєстр цін, формований з використанням даних з реєстр нерухомості, податковий реєстр і обсяг ринкових даних, одержуваний на основі збору експертами-оцінниками ринкової інформації (у тому числі від компаній, які спеціалізуються на управлінні нерухомістю) і її аналізу, а також анкетування власників нерухомості [6].

Анкетування власників об'єктів нерухомості є одним з основних засобів збору актуальної ринкової інформації та відомостей про об'єкти нерухомості, що підлягають оцінці. Так, по об'єктах комерційної нерухомості в ході останньої масової оцінки в Швеції було розіслано близько 15 тис. анкет, по об'єктах промислової нерухомості - біля 9 тис.

Зміст анкети визначають спільно Національна земельна служба і податкове відомство. Останнім здійснюється розсилка і збір анкет. За своїм змістом анкети поділяються на 2 види: для власників-покупців (містять питання про об'єкти нерухомості, з якими в період після останньої спрощеної оцінки були здійсненні угоди купівлі-продажу) і для власників об'єктів нерухомості, угоди з якими вчинені не були.

Частина процесу масової оцінки, координація якої здійснюється Національною земельною службою, можна представити у вигляді схеми (рис.).

* Шведська крона (швед. krona, kr) – валюта Швеції

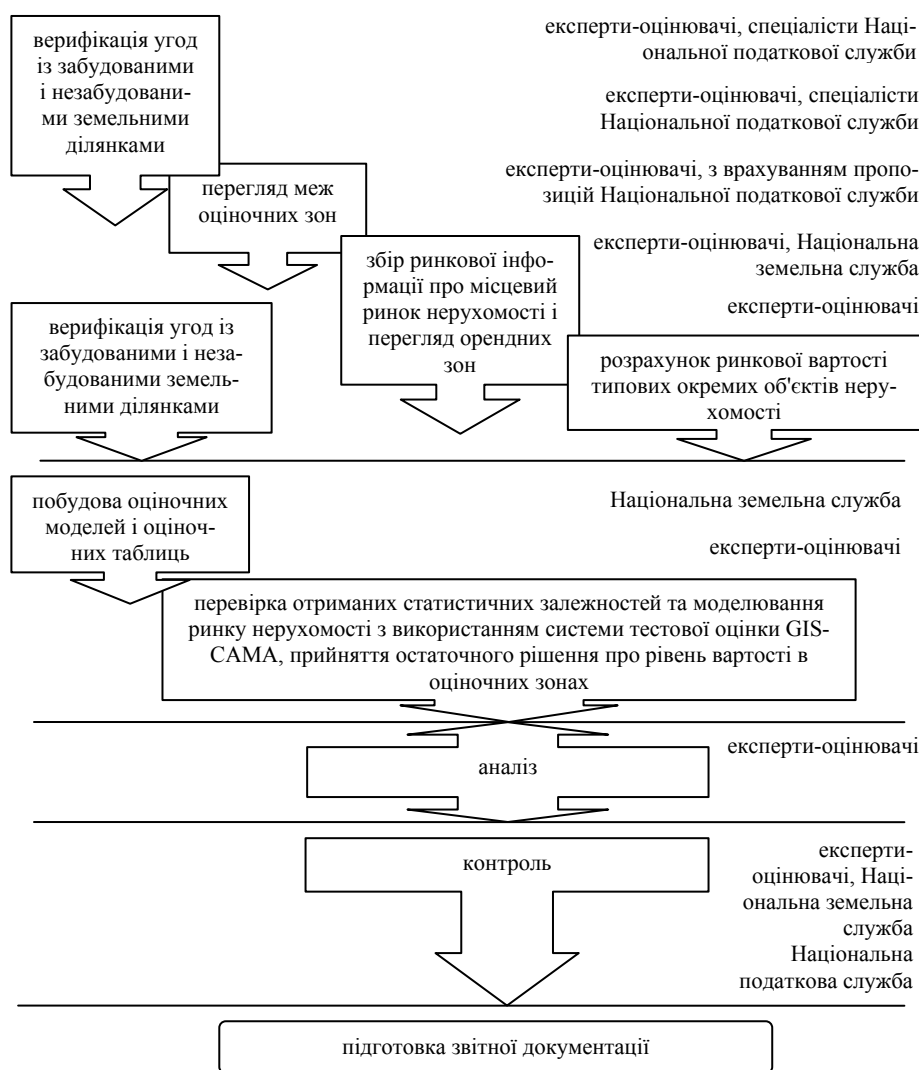


Рис. Процес тестової оцінки

Шведський спосіб організації проведення масової оцінки припускаючи наявність організаційного центру в особі Національної земельної служби і високу ступінь залучення експертів-оцінювачів, що виконують значну частину роботи на місцях.

Діяльність експертів-оцінювачів, фахівців Національної земельної служби та податкового відомства при вико-

нанні даного циклу робіт здійснюється в системі тестової оцінки GIS-CAMA (Geographical Information System - Computer Assisted Mass Appraisal System), яка включає більше 18 підсистем для збору ринкових даних, тестової оцінки, аналізу результатів.

Дослідження інформації щодо укладених угод з забудованими і незабудованими земельними ділянками

здійснюється експертами-оцінювачами при активній участі фахівців податкового відомства. В ході даного дослідження аналізу піддається кожна угода з метою встановлення наявності нетипових і додаткових умов укладення угоди, що вплинули на ціну об'єкта нерухомості. На даному етапі експерт приймає рішення про можливість (неможливість) використання інформації щодо операції при проведенні подальшого аналізу та розрахунків [4].

На підготовчому етапі експертами-оцінювачами здійснюється перегляд меж оціночних зон. Критерієм для утворення нової оціночної зони є розходження в рівні вартості об'єктів нерухомості, що перевищує 10 %. Крім того, межа оціночної зони може бути змінена внаслідок об'єднання або розподілу земельних ділянок за період між загальними оцінками. Межі оціночних зон наносяться експертами-оцінювачами на паперовий носій і векторизується ГІС-фахівцями Національної земельної служби.

Для різних класів нерухомості межі оціночних зон, як правило, не збігаються. Збір ринкової інформації про місцевий ринок нерухомості проводиться виключно експертами-оцінювачами з метою формування банку даних орендних ставок, ставок капіталізації, величини втрат орендної плати, операційних витрат.

Оцінка ринкової вартості об'єктів нерухомості проводиться тільки експертами-оцінювачами відносно типових об'єктів для наступного визначення рівня вартості в різних оціночних зонах.

З метою формування масиву вихідної інформації, придатного і достатнього для подальшого статистично аналізу та побудови оціночних моде-

лей, експертами-оцінювачами також виконується коригування цін угод, відібраних на початковому етапі як репрезентативних. Мета даного коригування - приведення всього обсягу ринкових даних до єдиних умов і характеристик, встановлених для типового об'єкта нерухомості.

На даному етапі проводиться поділ вартості єдиного об'єкта нерухомості між будівлею і земельною ділянкою. Для спрощення виконання цієї операції на основі аналізу ринку нерухомості Національною земельною службою будується оціночна таблиця, що відображає залежність між питомою ринковою вартістю єдиного об'єкта нерухомості і питомою вартістю земельної ділянки (табл.).

**Визначення вартості
земельних ділянок**

Загальна ринкова вартість типового об'єкта нерухомості, SEK / м ²	Оціночна вартість земельної ділянки, SEK / м ²
1000	20
1500	30
2000	60
...	...
19000	2800
20000	3000

Дані з таблиці можуть не застосовуватися експертами-оцінювачами, якщо вони мають достатню ринкову інформацію про вартість земельних ділянок на місцевому ринку нерухомості.

На основі отриманих вартісних показників для земельних ділянок з використанням методів кореляційно-регресійного аналізу фахівцями Національної земельної служби проводиться побудова оціночних моделей і таблиць.

Побудова оціночних моделей передбачає вибір основних ціноутво-

рюючих факторів та визначення залежності між їх величиною і вартістю оціночної одиниці.

Дана залежність виражається формулою. Взаємозв'язок між самими факторами оцінки виражається у вигляді оціночних таблиць. Головний принцип побудови оціночних моделей - простота в поданні, застосуванні та сприйнятті. Для цього в модель включають обмежену кількість найбільш значущих факторів оцінки, вплив яких на вартість нерухомості не піддається сумніву.

Факторами оцінки для розрахунку оціночної вартості земельної ділянки, призначеної для комерційного використання, в тому числі для розташування багатоквартирних будинків, є місце розташування, площа і дозволене використання. При цьому під площею розуміється не площа земельної ділянки в цілому, а «площа в будинку» (площа забудови) для забудованої земельної ділянки і «права забудови земельної ділянки» (площа ділянки, «дозволена для забудови») - для незабудованої.

Під «дозволеним використанням» розуміється використання земельної ділянки для розміщення багатоквартирного будинку або приміщень для бізнесу. Для кожного з підвидів може бути встановлено різний рівень вартості в оціночній зоні в розрахунку на 1 м² площі.

Формула розрахунку оціночної вартості таких земельних ділянок має наступний вигляд:

$$N_L = V_L \times S,$$

де N_L - оціночна вартість земельної ділянки, г.о.*;

V_L - оціночна вартість в розрахунку на 1 м² площі (в оціночній зоні), г.о.;

S - площа земельної ділянки, м².

Параметр V_L характеризує значення такого фактора оцінки, як місцеположення.

У зв'язку з тим, що типовим вважається земельна ділянка «готова для початку будівництва», тобто яка має необхідні інженерні комунікації та елементи інфраструктури, розрахована за формулою вартість оціночної одиниці може бути скорегована на відсутність доступу до водопостачання та каналізації, до вулиць (доріг), на необхідні надлишкові витрати на підготовку земельної ділянки та специфічні «права забудови».

Результати чергової і попередньої масової оцінки у вигляді оціночних карт і деякої числової інформації доступні для ознайомлення будь-якому користувачу на офіційному інтернет-сайті Національної податкової служби.

У ході створення системи масової оцінки земель в Україні необхідно:

- визначити основні цілі та завдання створення такої системи;
- проаналізувати наявний досвід масової оцінки з метою прийняття рішення про необхідність її розвитку;
- визначити учасників і сферу їх відповідальності;
- описати основні етапи процесу масової оцінки;
- зробити класифікацію нерухомості для цілей масової оцінки;
- описати основні характеристики оціночних моделей, спосіб представлення результатів масової оцінки;

* грошова одиниця

- проаналізувати потреби в ресурсах і можливі вигоди від впровадження (ефективність);

- забезпечити розробку відповідних нормативних правових актів і підготовку фахівців.

При цьому наявність у фахівців практичного досвіду проведення індивідуальної оцінки об'єктів нерухомості, а також широкого застосування теоретичних знань в області масової оцінки є ключовою умовою для створення ефективної і адекватної системи масової оцінки.

Висновки

Проведений аналіз поняття та механізму масової оцінки земель та шведського досвіду її використання дає підстави стверджувати, що його основи можуть бути використанні для розробки системи масової оцінки земель в Україні з широким застосуванням сучасних інформаційних систем і технологій з метою зменшення витрат на проведення грошової оцінки земель в Україні. Головною метою запровадження такої системи в Україні є заміна нині діючої нормативної грошової оцінки, яка не враховує реальної ринкової інформації щодо земельних ділянок, а отже, не може бути достовірною, що в свою чергу суперечить вимогам законодавства.

Список літератури

1. Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Дж.К. Эккерт. - в 2 т. - М. : Дело, 1997. - т. 1. - 384 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихог-

руд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. - К. : Профі, 2007. - 624 с.

3. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости [Текст] / А.П. Ромм // Вопросы оценки. - 1999. - № 2. - С. 49-57.

4. Савицкая И. Массовая оценка коммерческой и промышленной недвижимости в Швеции / И. Савицкая // Земля Беларуси. - 2012. - № 2. - С. 16-22.

5. Система массовой оценки земель (недвижимости для налогообложения в Европе) [Текст]: сборник / под ред. А.Л. Оверчук. - М. : Изд-во «Экое», 2001. - 144 с.

6. Lantmateriet. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.lantmateriet.se/en/>

В статье проведен анализ понятия и механизма массовой оценки земель в рыночных условиях. Подробно исследовано шведский опыт использования системы массовой оценки недвижимого имущества. Предложено использование шведской системы массовой оценки недвижимого имущества в качестве основы для совершенствования механизма денежной оценки земель в Украине.

Ключевые слова: массовая оценка, земельные участки, недвижимое имущество, оценочная стоимость, оценочные зоны.

In the article the concepts and mechanisms of mass valuation of land under market conditions are analyzed. Swedish experience of using the system of mass appraisal of real estate is studied in detail. The use of the Swedish system of mass appraisal of real property as a basis for improving the mechanism of monetary valuation of land in Ukraine is proposed.

Keywords: mass appraisal, land, real estate, estimated value, estimated zone.

УДК 331.3

ТЕНДЕНЦІЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Свентух В.Ю., аспірант

*Національний університет біоресурсів і природокористування України**

Проаналізовано динаміку трансформації землекористувань сільськогосподарських підприємств в розрізі організаційно-правових форм в умовах нових земельних відносин.

Ключові слова: організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств, землекористування сільськогосподарських підприємств, трансформація землекористувань сільськогосподарських підприємств.

Постановка проблеми

Землекористування сільськогосподарських підприємств (організацій) перебувають у постійному русі. Змінюються їхні межі, кількість, площі, місце розташування, форми власності й господарювання. Підприємства створюються нові або реорганізуються, у результаті земельного обігу їхні розміри збільшуються або зменшуються [1]. В умовах нових земельних відносин з формуванням багатокладності форм господарювання відбулись значні зміни як в кількості суб'єктів господарювання, так і зміні організаційно-правових форм.

Всі форми землекористування мають однакове право на існування, проте в ході розвитку процесів реформування виникає потреба у здійс-

ненні порівняльного аналізу з метою виявлення ефективніших серед них для визначення напрямів подальшого розвитку аграрної економіки, її реформування і концентрації зусиль на найвигідніших із них.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питанням сільськогосподарського землекористування, зокрема трансформацією землекористування сільськогосподарських підприємств займаються такі вітчизняні вчені як В.М. Будзяк, А.О. Гудоров, В.М. Другак, О.С. Новоторов, А.М. Третяк.

Мета статті - дослідження існуючих тенденцій трансформації землекористувань сільськогосподар-

ських підприємств в умовах нових земельних відносин.

Виклад основного матеріалу

Становлення ринкових відносин передбачає забезпечення ефективного розвитку національної економіки в усіх сферах господарювання. Перехід до ринкової економіки зумовив необхідність реформування майнових і земельних відносин на селі, в тому числі трансформації діючих сільськогосподарських підприємств у формування ринкового типу. Під трансформуванням землекористування сільськогосподарських підприємств розуміємо процес їх переходу на нові організаційно-правові ринково-орієнтовані форми використання землі. Трансформування землекористування сільськогосподарських підприємств є основою принципово нової економічної системи відносин власності на землю. Форми землекористування визначаються рівнем розвитку суспільного виробництва та істотно розрізняються по ряду параметрів, таких як:

- розмір господарства;
- його розташування, конфігурація, компактність, віддаленість від господарських центрів;
- виробничий напрям, система ведення господарства, склад і структура галузей;
- види земельних угідь, їх склад і структура;
- система розселення на території господарства;
- тип використання земель (система сівозмін, організація сінокосів і пасовищ, устрій багаторічних насаджень і т.д.). [2, с. 61]

Тому **кожна форма землекористування має властиву тільки їй**

форму організації території або, іншими словами, форму устрою земель (землеустрою). Вона складається із сукупності елементів організації території, які розміщуються з урахуванням відповідних вимог.

В українській землевпорядній науці розрізняють такі форми землекористування в складі сталого землекористування [3-4]:

- за формами власності на землю: державна, комунальна, приватна;
- за організаційно-правовими формами економічних відносин власності на землю: колективна, кооперативна, корпоративна, сімейна, індивідуальна, змішана;
- за видами прав власності на землю: на праві постійного користування, на праві оренди і т.д.

Реформування аграрного сектора почалось з прийняттям Земельного кодексу України від 18.12.1990 р., що встановив рівноправні форми власності на землю – державну, колективну і приватну та прийняттям Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» №563-ХІІ, відповідно до якої всі землі оголошувались об'єктом земельної реформи [3-4]. Значна роль при цьому відводилась розвитку фермерських господарств, розширенню землеволодінь особистих господарств населення, встановленню механізмів роздержавлення земельного фонду, крім окремих його складових [5].

Аналіз структури господарюючих суб'єктів свідчить, що найбільша їх трансформація в бік зменшення пройшла за період 1996-2001 рр. У колективних сільськогосподарських підприємствах зменшення відбулось на 7752 підприємства та державних сільськогосподарських підприємствах – на 1902. У той же час за цей період

збільшилась кількість сільськогосподарських товариств на 7613, кооперативів на 3163, фермерських господарств на 5112 і утворились 727,8 тис.

особистих селянських господарств на базі земельних часток (паїв) без юридичної реєстрації [6].

1. Динаміка зміни землекористування сільськогосподарських форм господарювання за 2000-2013 рр.

Назва форм господарювання	2000 р.			2003 р.			2005 р.			2010 р.			2013 р.			+, - у % 2013 до 2000
	Кількість	Площа, тис.га	Середній розмір, га	Кількість	Площа, тис.га	Середній розмір, га	Кількість	Площа, тис.га	Середній розмір, га	Кількість	Площа, тис.га	Середній розмір, га	Кількість	Площа, тис.га	Середній розмір, га	
1. Недержавні с.-г. товариства	18161	27227,2	1499,2	18841	23509,4	1247,8	17984	18048,3	1003,6	17118	16364,4	956,0	17508	16030,5	915,6	-41,1
1.1 Колективні с.-г. підприємства	1964	1310,0	667,0	1158	411,1	355,0	575	198,0	344,3	360	127,5	354,2	312	105,3	337,5	-92,0
1.2.С.-г. кооперативи	3504	6257,8	1785,9	2449	3662,2	1495,4	1838	2140,0	1164,3	1220	1205,8	988,4	976	930,6	953,5	-85,1
1.3 С.-г. товариства	7912	14466,9	1828,5	9006	13774,1	1529,4	8665	10837,8	1250,8	8407	10428,1	1240,4	9468	10632,0	1122,9	-26,5
1.4 Інші недержавні с.-г. підприємства	-	-	-	6228	5662	909,1	6906	4872,5	705,5	7131	4603,0	645,5	6752	4362,6	646,1	100
2. Державні с.-г. підприємства	3351	2179,7	650,5	2930	1789,9	610,9	2410	1444,9	599,5	2083	1235,7	593,2	1905	1145,2	601,2	-47,5
3. Фермерські госп-ва	42225	2379,9	56,4	46298	2967,7	64,1	46592	3641,6	78,2	50138	4064,2	81,1	53363	4223,3	79,1	77,5
4. Селянські господарства з веденням товарного с.-г. виробництва	727856	2313,2	3,2	1249875	4420,0	3,5	2127334	8413,0	4,0	2366620	9301,7	3,9	2417965	9373,8	3,9	305,2
5. Особисті підсобні господарства громадян	5973237	2989,4	0,5	6214835	3247,3	0,5	6292201	3365,7	0,5	6421115	3538,8	0,6	6658164	3693,7	0,6	23,6
Всього	6764830	37089,4		7532779	35934,3		8504505	52961,8		8857074	34504,8		9148905	34466,5		-7,1

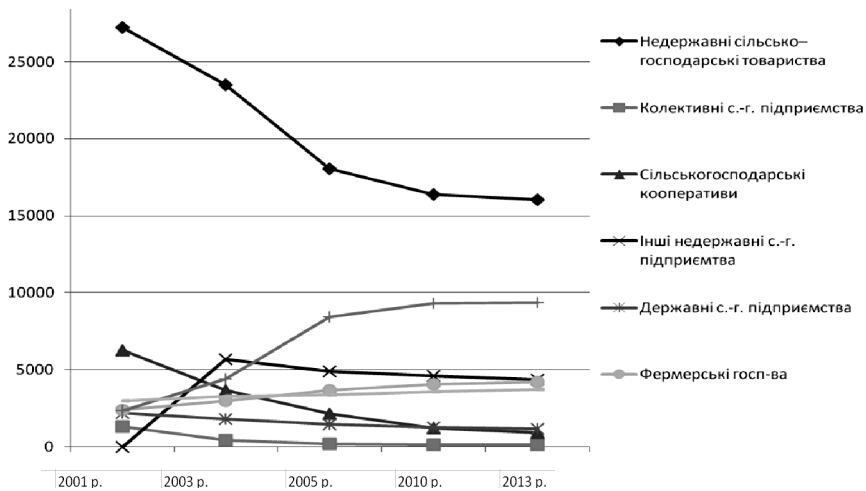


Рис. Динаміка площ землекористувань сільськогосподарських підприємств

Важливе значення мав Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» №1529/29 від 03.12.1999 р., згідно з яким до кінця квітня 2000 р. необхідно було здійснити реорганізацію колективних сільськогосподарських підприємств шляхом розпаювання майна і земельних угідь і створити на цій основі велику кількість суб'єктів господарювання різних форм власності. В результаті проведення аграрної та земельної реформи сформувався плюралізм форм господарювання. Особливо широкі масштаби він набув на початку 2000-х. На базі земельних та майнових паїв реформованих колгоспів і радгоспів утворюються акціонерні, господарські товариства, кооперативні об'єднання, приватні та приватно-орендні підприємства, розвиваються фермерські господарства [7, с. 66].

Динаміка зміни землекористування сільськогосподарських форм господарювання за 2000-2013 рр. за кількістю і

площею наведена в таб. 1 та відображена на рис. Станом на 01.01.2000 року в Україні налічувалось 1964 колективних підприємств загальною площею 1310,0 тис. га. Їх кількість поступово зменшується, і вже в 2013 році становить 312 господарств загальною площею 105,3 тис. га. Кількість сільськогосподарських кооперативів зменшується – 3504 у 2000 році, 1220 – у 2010, та 976 у 2013. Спостерігаються тенденції до збільшення кількості сільськогосподарських товариств, проте площа їх у порівнянні з 2000 роком зменшилась на 26,5 % - з 10632,0 до 14466,9 га. Чисельність фермерських господарств зростає з 42,2 тис. у 2000 до 53,5 тис. у 2013, а площа їх збільшилась на 79 %. Однією з особливостей функціонування аграрного сектору України є наявність у його структурі особистих селянських господарств. Значне збільшення кількості і загальної площі (305 %) їх відбулось у період 2000-2013 рр.

В табл. 2 наведено виробництво валової продукції сільськогосподарства за основними групами виробників.

2. Валова продукція сільськогосподарства за основними групами виробників (у порівняльних цінах до 2000 року)

	Валова продукція на 1 га, грн.			
	2003 р.	2005 р.	2010 р.	2013 р.
Всі категорії господарств	1490,10	1748,16	100536,2	252859,0
Сільськогосподарські підприємства у тому числі:	638,72	1734,06	45149,2	136590,9
Державні сільськогосподарські підприємства	456,16	701,85	1077,0	2554,5
Недержавні сільськогосподарські підприємства	653,33	1816,70	44072,2	134036,4
з них: фермерські господарства	615,66	990,42	5012,9	19091,4
Господарства населення	3218,0	3083,3	2727,5	5042,8

*Розраховано автором за даними Держкомстату.

Загалом, відзначається позитивна тенденція до значного підвищення валової продукції по всіх формах господарювання, крім державних сільськогосподарських підприємств. Це свідчить про низький рівень використання земель господарствами.

Висновки

Аналіз динаміки кількості та площ землекористувань сільськогосподарських підприємств в період земельних відносин показав тенденцію до зменшення колективних, кооперативних та державних підприємств. Спостерігається зростання чисельності фермерських господарств, селянських господарств з веденням товарного сільськогосподарського виробництва та особистих підсобних господарств громадян.

Валова продукція сільськогосподарських підприємств свідчить, що рівень використання земель державними та недержавними підприємствами значно різниться.

Список літератури

1. Третьяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник / А.М. Третьяк. - К. : Вища освіта, 2006. — 528 с.
2. Третьяк А.М. Землеустрій в Україні : теорія, методологія : монографія / А.М. Третьяк. — Херсон : ФОП Грін Д.С. — 650 с.
3. Третьяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи форму-

вання та адміністрування: монографія / А.М. Третьяк. — К. : Херсон : ФОП Грін Д.С., 2012. — 440 с.

4. Другак В.М. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування / В.М. Другак. - Видання 2-ге (доповнене і змінене) — Тернопіль : Підручники та посібники, 2010. — 308 с.

5. Гуртов А.О. Економічне обґрунтування раціональних розмірів сільськогосподарських підприємств: теорія та практика / А.О. Гуртов. — Харків : «Міськдрук». — 2012. — 377 с.

6. Другак, В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика [Текст] : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.06 / Другак Валентина Миколаївна ; НУБіП України. — К., 2011. — 41 с.

Проанализирована динамика трансформации землепользования сельскохозяйственных предприятий в разрезе организационно-правовых форм в условиях новых земельных отношений.

Ключевые слова: организационно-правовые формы сельскохозяйственных предприятий, землепользования сельскохозяйственных предприятий, трансформация землепользования сельскохозяйственных предприятий.

The dynamics of land use transformation of agricultural enterprises in terms of legal forms in terms of new land relations.

Keywords: organizational and legal forms of agricultural enterprises, agricultural enterprises land use, transformation of agricultural enterprises land use.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ, КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

ЗАПРОШУЄМО ДО СПІВРОБІТНИЦТВА

ДП «Київський НДПІ землеустрою та Національний університет біоресурсів і природокористування» видають з 2012 року періодичний науково-економічний журнал «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель». Журнал визнаний ВАК України фаховим з економічних наук за спеціальністю 08.00.06. економіка природокористування та охорона навколишнього середовища.

З моменту свого заснування журнал став сполучною ланкою між науковцями і практиками, які працюють у науково-дослідних закладах, вищій школі, економіці, державних установах України і зарубіжжя, між усіма тими, хто переймається проблемами розвитку економіки в ринкових умовах.

Активна участь в наукових публікаціях на шпальтах журналу сприяє розвитку фундаментальних та прикладних досліджень з економічних наук, посиленню впливу економіки на вирішення правових, політичних, соціальних, екологічних та інших проблем розвитку суспільства, входженню України в міжнародні економічні союзи.

У кожному номері журналу друкуються фотографії авторів і їхні наукові інтереси.

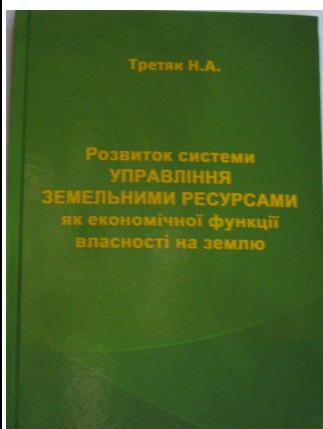
Журнал є дуже цікавим для науковців, аспірантів, студентів, фахівців національного господарства, державних службовців.

Рубрики журналу «Землеустрій, кадастр і моніторинг земель»

- | | |
|---|--|
| ☐ АКТУАЛЬНО | ☐ ІННОВАЦІЇ В |
| ☐ ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ТА | ЗЕМЛЕВПОРЯДНОМУ |
| ЗЕМЕЛЬНА ПОЛІТИКА | ВИРОБНИЦТВІ |
| ☐ ЗЕМЛЕУСТРІЙ | ☐ СТОРІНКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО |
| ☐ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР | ☐ РЕЦЕНЗІЇ НА МОНОГРАФІЇ, |
| ☐ ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ | НАВЧАЛЬНІ ПОСІБНИКИ, |
| ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ | ПІДРУЧНИКИ |
| ☐ ОХОРОНА ТА МОНІТОРИНГ | |
| ЗЕМЕЛЬ | |
| ☐ ІННОВАЦІЇ В ЗЕМЛЕВПОРЯДНІЙ | |
| ОСВІТІ | |

Періодичність видання — 4 рази на рік. Журнал видається українською мовою, анотації — українською, російською і англійською мовами. Матеріали, що надходять для публікації в журналі, проходять рецензування з боку членів редакційної колегії, розглядаються та рекомендовуються вченими ДП «Київський НДПІ землеустрою та Національний університет біоресурсів і природокористування»

Наша адреса: 01001, м. Київ, вул. Серпова 3.
Телефони: (044) 424-03-13; 424-60-08

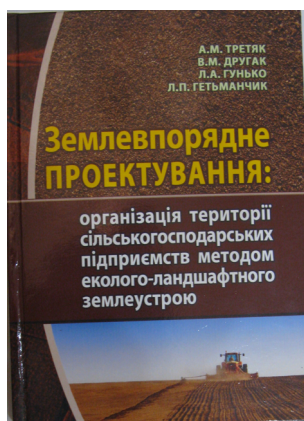


Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю

У монографії Третяк Н.А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю : Монографія/ Н.А. Третяк – Херсон: Грінв Д.С., 2013. – 254 с. розкрито поняття та сутність управління земельними ресурсами та землекористуванням як економічної функції власності на землю, висвітлено теоретичні засади і практичні рекомендації щодо формування цілісної системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю – державою як їх власником, здійснено аналіз тенденцій розподілу земель за формами власності, категоріями та видами суспільних інтересів та оцінку еколого-економічної ефективності

земельними ресурсами за останні роки здійснення земельної реформи. Визначено напрями удосконалення інституціонального середовища управління земельними ресурсами та місце і роль земельної ренти як інституціональної основи підвищення ефективності їх управління.

Рекомендовано для науковців, аспірантів, студентів, працівників земельних, природоохоронних, сільськогосподарських органів управління, виконавчої влади та місцевого самоврядування.



Землевпорядне проектування (навчальний посібник)

У навчальному посібнику Третяка А.М., Другак В.М., Гунько Л.А., Гетманчик І.П. Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою. Навчальний посібник. – Херсон: ОЛДЦ-ПЛЮС, 2014. – 236 С. викладена методологія і методика організації території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою. Зокрема, розкрито поняття про землю як найважливішу частину навколишнього середовища, місце земельних ресурсів у структурі природного багатства України, суть землеустрою щодо формування сталого землекористування земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано

методологічні основи формування еколого-ландшафтної організації території. Викладено методичні підходи до агроекологічного зонування та ландшафтної типізації земель; еколого-економічної класифікації придатності орних земель; зонування земель за типами землекористування; формування еколого-безпечних та інвестиційно-привабливих підтипів землекористування; формування територіальних природоохоронних обмежень (обтяжень) у використанні земель; ідентифікації прав власності на землю та оренди землі в межах типів землекористування; встановлення та формування реєстру обмежень (обтяжень) на земельні ділянки власників земельних часток (паїв); формування та організації території сільськогосподарських підприємств з урахуванням ландшафтних умов та прав на землю; еколого-економічної оцінки ефективності проектних рішень.

Для студентів, аспірантів, викладачів землевпорядних, агрономічних, економічних факультетів, а також широкого кола фахівців у сфері землеустрою.