

ЗЕМЛЕУСТРІЙ, КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ науково-виробничий журнал

№ 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).

У статті має бути переклад англійською (сумарним обсягом не менше, ніж 1000 знаків): назви статті; ім'я та прізвища 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 наприкінці статті (праці не лише вітчизняних, а й зарубіжних авторів). Посилання на інших дослідників та на ту чи іншу працю мають позначатися в тексті у квадратних дужках порядковим номером цієї праці 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 надсилають:

інформацію про автора (авторів): ім'я, прізвище, наукове звання, вчений ступінь, посада – усе це українською та англійською мовами (додатково: адреса з поштовим індексом, телефон); заяву з підписами авторів про те, що надіслану статтю не було надруковано і не подано до 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'єкта дослідження або сукупність запозичених характеристик і тез).

Редакція залишає за собою право на скорочення, незначне редагування та 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.

Журнал включений та індексується в наступних міжнародних бібліографічних базах даних: DOAJ, Index Copernicus, PIIHC, Ulrichsweb, CrossRef, ResearchBib, EBSCO Publishing, EuroPub, DRJI, JournalTOCs, WorldCat, Google Scholar, MIAR, BASE, EZB, SIS

Свідцтво про реєстрацію KB №23126-12966ІП від 11.12.2017

Засновник: Національний університет біоресурсів і природокористування України

Рекомендовано до друку вченою радою Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол №4 від 26.11.2019)

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

ГОЛОВНИЙ РЕДАКТОР

Дорош Йосип, д. е. н.

ЗАСТУПНИКИ ГОЛОВНОГО РЕДАКТОРА

Ковальчук Іван, д. геогр. н., проф.

Третяк Антон, д. е. н., проф., чл.-кор. НААНУ

Кохан Світлана, д. техн. н., проф.

ВІДПОВІДАЛЬНИЙ СЕКРЕТАР

Бутенко Євген, к. е. н., доц.

ЧЛЕНИ КОЛЕГІЇ

Андрейчук В'ячеслав, д. геогр. н., проф. (Польща)

Бабіньскі Зигмунт, д. геогр. н., проф. (Польща)

Бортник Сергій, д. геогр. н., проф.

Волчек Олександр, д. геогр. н., проф. (Білорусь)

Добряк Дмитро, д. е. н., проф., чл.-кор. НААНУ

Дорош Ольга, д. е. н., проф.

Євсюков Тарас, д. е. н., доц.

Жуков Олександр, д.б.н., проф.

Запотоцький Сергій, д. геогр. н., проф.

Кемпа Ольгерд, д. техн. н. (Польща)

Ковальчук Володимир, д. техн. н., с.н.с.

Ковальчук Павло, д. техн. н., проф.

Курильців Роман, д. е. н., проф.

Левінскі Станіслав, д. техн. н., проф. (Польща)

Мартин Андрій, д. е. н., доц.

Новаковський Леонід, д. е. н., проф., акад. НААНУ

Позняк Степан, д. геогр. н., проф.

Ровенчак Іван, д. геогр. н., проф.

Третяк Валентина, д. е. н., проф.

Харитонов Микола, д. с.-г. н., проф.

Хвесик Михайло, д. е. н., проф., акад. НААНУ

Шкуратов Олексій, д. е. н., проф.

Комп'ютерна верстка О. Л. Плотник

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ

Видавць НУБІП України,

вул. Героїв Оборони, 15, м. Київ, 03041.

Свід. ДК № 4097 від 17.06.2011

МАКЕТ, ВЕРСТКА ТА ДРУК

Підписано до друку 27.11.2019

Формат 70х100/16 Умовн. друк. арк.: 6,0

Папір офсетний. Друк цифровий.

Гарнітура Times New Roman.

Наклад 100 прим. Зам. № 200235

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, 2019

ЗМІСТ

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Дорош Й.М., Барвінський А.В., Купріянич І.П., Кравченко О.М., Салюта В.А. Оптимізація структури сільськогосподарських угідь як основа сталого розвитку сільських територій	4
Ібатуллін Ш.І., Аврамчук Б.О. Класифікація сучасних проблем землеустрою, що виникли у процесі земельної реформи	14
Купріянич І.П., Бутенко Є.В., Колісник Г.М. Оцінка стану територіального розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні	23

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ТА АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Дорош Й.М., Дорош О.С., Харитоненко Р.А., Дорош А.Й., Застулка Ілля-Олександр Ю. Науково-методичні засади розподілу (перерозподілу) земель за цільовим призначенням та видами використання.....	30
Дорош А.Й. Опитування жителів громад як базис для формування стратегічної довгострокової мети для розвитку громади	39

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Реалізація принципу залишкової продуктивності в методах визначення вартості землі	50
Кошель А.О. Сучасна роль оцінки як фактору повноцінного функціонування ринку земель в Україні.....	68
Патіюк О. Аналіз повноти показників бонітування ґрунтів України на основі фондових матеріалів інституту землеустрою УААН	73

КОНСТРУКТИВНА ГЕОГРАФІЯ І РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

Павловська Т. С., Ковальчук І. П., Білецький Ю. В., Рудик О. В., Геналюк Р. М. Динаміка ерозійно-аккумулятивних процесів у руслі р. Турії (гідропост Ковель).....	82
Кушовська О. В., Поліщук О. До питання формування ґрунтоохоронних обмежень при використанні земель сільськогосподарського призначення.....	92

CONTENTS

MANAGEMENT OF LAND RESOURCES AND LAND USING

Dorosh Y., Barvinskyi A., Kupriianchyk I., Kravchenko O., Saliuta V. Optimization of the agricultural land structure as the basis of sustainable development of rural areas	4
Ibatullin Sh., Avramchuk B. Classification of modern land management problems arising from the land reform	14
Kupriyanchik I., Butenko E., Kolisnyk G. Assessment of the territorial development of agricultural land use in Ukraine	23

LAND RELATIONS AND CURRENT PROBLEMS OF LAND REFORM

Dorosh Y., Dorosh O., Kharytonenko R., Dorosh A., Zastulka Illia-Oleksandr Yu. Scientific and methodological principles of land distribution (re-distribution) on the basis of designated purposes and types of land use	30
Dorosh A. Survey of community residents as a basis for forming a strategic long-term purpose for community development	39

LAND CADASTRE, LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL

Drapikovskiy O., Ivanova I. Implementation of the residual productivity principle in land valuing methods	50
Koshel A. Modern role of assessment as a factor of full-functioning land market in Ukraine	68
Patiyuk O. Analysis of the completeness of indicators of soil assessment in Ukraine based on materials of the institute of land management of the UAAS	73

CONSTRUCTIVE GEOGRAPHY AND RATIONAL USE OF NATURAL RESOURCES

Pavlovska T., Kovalchuk I., Biletskyi Yu., Rudyk O., Henaliuk R. Dynamics of erosion-accumulation processes along the stream bed of Turiya River (Kovel hydropost)	82
Kustovska O., Polishchuk O. On the issue of creating the soil of conservation restrictions when using agricultural land	92

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК 332.2:528.9:004.01

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.01>

ОПТИМІЗАЦІЯ СТРУКТУРИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ЯК ОСНОВА СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Й.М. ДОРОШ, доктор економічних наук

E-mail: landukrainenaas@gmail.com

А.В. Барвінський, кандидат сільськогосподарських наук

E-mail: barv@ukr.net

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

І.П. Купріянич, кандидат економічних наук

E-mail: kupriyanchik@ukr.net

О.М. КРАВЧЕНКО, аспірант

E-mail: olena.kravchenko.1995@gmail.com

Національний університет біоресурсів і природокористування України

В.А. САЛЮТА, аспірант

E-mail: vikasalyuta@gmail.com

Інститут агроєкології і природокористування НААН

Анотація. Проаналізовано сучасну структуру сільськогосподарських угідь, що сформувалась в умовах кардинального реформування земельних відносин в сільській місцевості. Встановлено, що ця структура в сільськогосподарських підприємствах різних форм власності не відповідає принципам раціонального природокористування через надмірну частку орних земель і низьку – екологічно стійких угідь. При цьому, частка ріллі в структурі сільськогосподарських угідь в недержавних аграрних підприємствах на 11-12% вища, ніж в державних, що пояснюється намаганням приватних підприємців – орендарів збільшити обсяги сільськогосподарського виробництва шляхом розширення площі орних земель. Надзвичайно високий рівень розораності сільськогосподарських угідь є наслідком екстенсивного використання земельних ресурсів і основною причиною поширення деградаційних процесів. Єдиним засобом вирішення цієї проблеми є розробка проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Показано, що сталий розвиток сільських територій неможливий без удосконалення структури посівних площ, основним недоліком якої на сучасному етапі є ринково обумовлена надмірна частка високорентабельних культур технічної групи і дуже низька – кормових культур, що може бути причиною не тільки екологічних, а й соціально-економічних негараздів. Оптимізацію структури посівних площ сільськогосподарських культур необхідно проводити на засадах еколого-ландшафтного землеустрою з врахуванням ґрунтового-кліматичних умов конкретних сільських територій та ресурсного забезпечення сільськогосподарських підприємств.

Ключові слова: сільськогосподарські угіддя, структура посівних площ, аграрні підприємства, організація території, сівозмінна..

Актуальність.

Погіршення екологічного стану сільських територій в умовах реформування земельних відносин обумовлено недостатнім та неефективним застосуванням природоохоронних заходів, неврахуванням вимог екологічної безпеки в агровиробничих процесах, екологічною незбалансованістю земельного фонду, порушенням структури сільськогосподарських угідь, відсутністю практики формування й збереження екологічної цінності сучасних агроландшафтів, а також забезпечення стійкого функціонування ґрунтів та відтворення їхньої родючості. На нормативно-правове врегулювання цього питання спрямовані норми Законів України: «Про землеустрій» за №858-ІУ від 22.05.2003 р., «Про охорону земель» за №962-ІУ від 19.06.2003 р., «Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року» за №2818-УІ від 21.12.2010 р.; розпорядження КМУ «Про схвалення Концепції розвитку сільських територій» за №995-р від 23.09.2015р. Проте, ці норми в основному носять декларативний характер: наразі не існує законодавчо закріпленого детального

алгоритму оптимізації структури сільськогосподарських угідь та захисту ґрунтового покриву від деградації.

Сучасні тенденції розвитку світового землеробства передбачають одночасне вирішення завдань забезпечення населення продуктами харчування та проблем захисту довкілля, збереження ландшафтного та біологічного різноманіття, відновлення родючості ґрунтів. Через це пріоритетним напрямком використання земельних угідь є не максимальна продуктивність сільськогосподарських культур, а підтримання функціональних зв'язків між природними компонентами довкілля. Цьому напрямку повністю відповідає адаптивно-ландшафтна система землеробства, що базується на таких принципах як екологічність, адаптивність, наукоємність та біогенність [5]. Останні забезпечують перехід від концепції тотальної інтенсифікації земельних ресурсів, результатом якої є руйнування ґрунтового покриву і всієї ландшафтної сфери, до концепції ресурсоощадливого адаптивно-ландшафтного землекористування і екологічно стійких агроєкосистем.

Домінування чорноземних ґрунтів (понад 60%) в складі орних земель

України в поєднанні із сприятливими природно-кліматичними умовами забезпечує високий потенціал аграрного виробництва. Проте, спроба збільшити обсяги сільськогосподарської продукції шляхом розширення фонду орних земель без належного наукового обґрунтування зумовила порушення екологічної рівноваги в аграрних ландшафтах. Наслідком цього є винятково високий рівень розораності і сільськогосподарського освоєння території країни (відповідно 54 і 71%), який не має аналогів у світі. Крім того, до орного фонду було безпідставно залучено 6,5 млн. га деградованих та малопродуктивних земель, інтенсивне використання яких є екологічно небезпечним і економічно недоцільним [6].

Науково необґрунтоване розширення посівних площ високорентабельних технічних культур під впливом кон'юнктури ринку, як засвідчує практика попереднього періоду і сьогодні, обумовлює посилення деградаційних процесів, серед яких на схилових територіях домінує водна ерозія, на рівнинних – дегуміфікація та агрохімічна деградація, оскільки сільськогосподарські товаровиробники, переважно, невзмозі компенсувати поживні речовини, винесені з ґрунту з урожаєм культурних рослин шляхом внесення достатньої кількості органічних і мінеральних добрив. Загострення цих екологічних проблем наразі може призвести до значних економічних збитків та соціальних негараздів в майбутньому, що пов'язано з продовольчою безпекою країни та нормативним станом навколишнього середовища.

Зазначене свідчить, що система заходів із охорони земель реалізується недостатньо, а витрати на їх здійснен-

ня сягають лише 0,5% ВВП. Реалізація земле- та природоохоронних заходів має базуватися «...на науково-обґрунтованих методологічних заходах їх просторового розвитку у відповідній ієрархічній послідовності: територія — ландшафт — земельна ділянка — ґрунтовий покрив» [1, с. 23].

Тому для забезпечення сталого розвитку сільських територій необхідно оптимізувати структуру сільськогосподарських угідь з врахуванням сучасних еколого-ландшафтних підходів до організації території і ґрунтово-кліматичних умов конкретних регіонів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питанням розробки наукових та методологічних засад раціоналізації сільськогосподарського землекористування в умовах реформування земельних відносин присвячено роботи таких науковців, як Д.С.Добряк, Й.М.Дорош, О.С.Дорош, О.П.Канаш, В.М.Кривов, Л.Я.Новоковський, А.Я.Сохнич, А.М.Третяк та інших. Однак, динамічні процеси в аграрному секторі економіки зумовлюють потребу в конкретизації методичних підходів до оптимізації структури земельних угідь в сільській місцевості та формування екологічно стійких високопродуктивних аграрних ландшафтів на регіональному та локальному рівні.

Побудована в Україні система земельних відносин на засадах приватної власності не забезпечила умов і дієвого механізму економічно ефективного й водночас екологічно безпечного землекористування. Розподіл земель на частки (паї), концентрація вагової частки виробництва сільськогосподарської продукції в госпо-

дарствах населення стали причиною порушення територіальної організації сільськогосподарських підприємств, науково обгрунтованого чергування культур в сівозмiнах, посилення ерозійних процесів тощо. В той час, як у США найбільш великими (за обсягами виробництва) фермами, що складають 10% від загальної кількості аграрних товаровиробників, виробляється біля 90% усієї сільськогосподарської продукції [10].

В економічно розвинених країнах ефективними вважають такі форми господарювання, за яких зберігаються робочі місця для сільських жителів (селяни є одночасно і власниками, і працівниками), запобігають надмірній експлуатації земельних ресурсів та антропогенному навантаженню на ґрунтовий покрив, не допускається суттєве зниження відновлювальних властивостей ґрунтів [7]. Зокрема, в Канаді в рамках програми по створенню постійного ґрунтозахисного покриву щорічно вилучалось з орного фонду понад 400 тис. га низькопродуктивних, переважно еродованих земель [9]. Однак, на відміну від аналогічної американської програми канадським фермерам дозволено частково використовувати ці землі, наприклад, як сінокоси чи пасовища (заборонено лише розорювання створеного ґрунтозахисного покриву і вирощування однорічних культур).

Крім того, маємо дбати й про соціальний аспект. Для прикладу, «... для умов Степової зони оптимальний розмір фермерських господарств 500 га. Це означає, що один агрохолдинг із загальною площею орендованих земель 10 тис. га може містити 20 фермерських господарств, у кожному з яких буде працювати близько 25 людей. Як наслідок, у процес вироб-

ництва додатково буде залучено 500 людей...» [2, с.15]. До того ж маємо розуміти, що невеликі за розміром господарства мають перевагу над агрохолдингами, бо ведуть господарську діяльність дотримуючись землеохоронних заходів.

Безсумнівно, що розв'язання сучасних економічних, екологічних і соціальних завдань в агросфері неможливе без землеустрою, за допомогою якого створюється сприятливе екологічне середовище та поліпшуються природні ландшафти [4]. Саме завдяки землеустрою забезпечується організація території аграрних підприємств і створюються просторові умови для еколого-економічної оптимізації використання та охорони сільськогосподарських земель, запровадження прогресивних організаційних форм управління земельними ресурсами, удосконалення структури і розміщення сільськогосподарських угідь, посівних площ сільськогосподарських культур, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін [3]. Тому, удосконалення структури сільськогосподарських угідь і посівних площ на регіональному та локальному рівнях потребує розробки проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, з врахуванням комплексу природно-кліматичних та соціально-економічних факторів конкретних регіонів.

Мета статті - проаналізувати сучасну структуру сільськогосподарських угідь та посівних площ на національному, регіональному та місцевому рівнях; обґрунтувати теоретико-методологічні підходи щодо забезпечення сталого розвитку сільських територій на прикладі Київського регіону.

Виклад основного матеріалу.

Сучасна структура сільськогосподарських угідь на загальнодержавному рівні не відповідає принципам раціонального використання природних ресурсів через незбалансоване співвідношення екологічно стійких та нестійких угідь, яке продовжує погіршуватись. Згідно даних Державної служби статистики України [8] частка ріллі в структурі сільськогосподарських угідь за 10-річний період зросла з 77,8 до 78,4%, що обумовлено розширенням площі орних земель протягом цього часу на 89,4 тис. га при одночасному скороченні площі сільськогосподарських угідь на 214,3 тис. га. Такий надзвичайно високий рівень розораності сільськогосподарських угідь є наслідком екстенсивного використання земельних ресурсів в пострадянський період і сприяє інтенсифікації деградаційних процесів.

Аналогічна ситуація простежується у використанні земельних угідь в сільськогосподарських підприємствах. Так, за досліджуваний період рівень розораності сільськогосподарських угідь в агроформуваннях різних форм власності зріс з 92,8 до 93,9% (табл. 1).

Це обумовлено в основному розширенням площ орних земель в недержавних сільськогосподарських підприємствах (на 1,5%). Така висока частка ріллі в структурі сільськогосподарських угідь агроформувань ринкового типу свідчить про надмірний рівень антропогенного навантаження на земельні ресурси, що однозначно призведе до погіршення їхньої якості в найближчому майбутньому.

Отже, зважаючи на фактичну структуру земельних угідь недержавних сільськогосподарських підприємств необхідно визначитись на якому рівні (загальнодержавному, регіональному,

1. Структура земельних угідь в сільськогосподарських підприємствах*

	Загальна земельна площа, тис.га/%	Сільськогосподарські угіддя, %	З них:		
			рілля	сіножаті	пасовища
2005 рік					
Землі сільськогосподарських підприємств	21854,0/100	96,18	89,28	2,10	3,73
в т.ч. державних	1253,3/100	84,97	70,17	2,95	8,76
недержавних	20600,7/100	96,86	90,45	2,04	3,42
2010 рік					
Землі сільськогосподарських підприємств	21376,5/100	96,32	89,99	1,92	3,41
в т.ч. державних	1205,8/100	84,76	70,07	2,78	8,90
недержавних	20170,7/100	97,01	91,18	1,87	3,08
2015 рік					
Землі сільськогосподарських підприємств	21450,8/100	96,72	90,79	1,88	3,10
в т.ч. державних	1118,1/100	83,80	69,22	2,97	8,53
недержавних	20332,7/100	97,43	91,98	1,83	2,80

* за даними Державної служби статистики України [8] і власними розрахунками авторів

місцевому) потрібно забезпечити оптимальне співвідношення угідь з метою формування екологічно стійких агроландшафтів, що повинно бути законодавчо закріплено в Загальнодержавній програмі та відображено в регіональних, місцевих цільових програмах та документації із землеустрою щодо використання та охорони земель.

Аналіз динаміки структури посівних площ сільськогосподарських культур показує, що її трансформація в період інтенсивного реформування земельних відносин, відбувалась головню під впливом кон'юнктури ринку: в 1,6 рази зросли площі культур технічної групи (зокрема, соняшнику з рівнем рентабельності 24-32%, що є найвищим показником серед основних видів сільськогосподарської продукції) і в 2,2 рази зменшились площі культур кормової групи (табл. 2).

При цьому тенденції виявлені на загальнодержавному рівні характерні й для Київського регіону: площі під тех-

нічними культурами зросли на 191%, а під кормовими – зменшились на 70%. В середньому за досліджуваний період структура посівних площ на рівні країни виглядала так: зернові культури -54%, технічні -32, картопля і овоче-баштанні – 7, кормові – 7%; в Київському регіоні – відповідно 49%, 33, 11 та 7%.

Вирощування культур інтенсивного типу (соняшнику, ріпаку, кукурудзи) вимагає суттєвих затрат матеріальних та енергетичних ресурсів (внесення високих норм органічних і мінеральних добрив, застосування пестицидів, багаторазовий міжрядний обробіток ґрунту тощо). А зважаючи на те, що одержання врожаю цих культур забезпечується шляхом реалізації потенційної ґрунтової родючості, яке часто спостерігається в практиці аграрного виробництва, то наслідком цього є різноманітні деградаційні процеси: дегуміфікація, виснаження ґрунтів на поживні речовини, ґрунтова ерозія та аридизація територій.

2. Структура посівних площ на національному та регіональному рівнях (%)

Сільськогосподарські культури	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Україна						
Вся посівна площа, тис. га/%	26044/100	26952/100	26902/100	27026/100	27585/100	27699/100
Зернові	57,6	56,0	54,8	53,3	53,0	53,6
Технічні	20,2	27,1	31,0	32,7	33,6	33,4
Картопля і овоче-баштанні	7,8	7,3	6,8	6,8	6,7	6,6
Кормові	14,3	9,6	7,4	7,1	6,7	6,4
Київська область						
Вся посівна площа, тис.га/%	1157/100	1106/100	1153/100	1164/100	1184/100	1191/100
Зернові	58,7	55,3	48,0	49,0	49,8	50,3
Технічні	11,4	22,7	33,9	33,0	33,0	33,2
Картопля і овоче-баштанні	10,1	10,8	10,6	10,8	10,6	10,4
Кормові	19,8	11,1	7,5	7,2	6,6	6,0

* за даними Державної служби статистики України [8] і власними розрахунками авторів

Враховуючи нормативи повернення соняшника на його попереднє місце вирощування (не раніше 7-9 років), його частка в структурі посівних площ не повинна перевищувати 10-15% (на загальнодержавному рівні цей показник склав у 2005 році 14,4%, в 2010 р. -17,0, в 2015 р. – 19,0, в 2018 р. – 22,1%). Це ж стосується технічних культур в цілому, площі яких за 13-річний період зросли на 4,0 млн. га (або на 76%) без відповідного наукового обґрунтування.

З одного боку, порушення науково обґрунтованого чергування сільськогосподарських культур в сівозмінах обумовлено подрібненням сільськогосподарських землекористувань внаслідок реформування земельних відносин на засадах приватної власності (майже 70% фермерів використовують земельні ділянки розміром не більше 100 га, через що за ефективністю ведення сільськогосподарської діяльності в ринкових умовах значно поступаються крупнотоварному виробництву). З другого боку, концентрація агрохолдингами великих за площею земельних масивів в одній місцевості не лише створює загрози регіонального монополізму для аграрного сектора економіки і сталого розвитку сільських територій, а й зумовлює подальше погіршення якості ґрунтового покриття через вирощування експортоорієнтованих культур зернової та олійної груп, що значно виснажують ґрунт на поживні речовини і вологу.

Скорочення у структурі посівних площ переважної більшості сільськогосподарських підприємств частки кормових культур (на 7,9% - на загальнодержавному рівні і 13,8% - на регіональному) погіршило якісний склад попередників для озимих зер-

нових культур і послабило кормову базу для тваринництва, що унеможливило виробництво достатньої кількості органічних добрив для оптимізації основних властивостей ґрунтів. Зважаючи на дороговизну енергоносіїв та добрив саме багаторічні бобові трави можуть розглядатися як найдешевший засіб відтворення ґрунтової родючості, оскільки залишають після себе 7-8 т/га органічних решток, з яких формується 17-20 ц/га гумусових речовин. Вони забезпечують інтенсифікацію біологічного фактора у зростанні продуктивності сільськогосподарських угідь, покращують фізичні властивості ґрунтів та підвищують їхню протиерозійну стійкість.

Крім того, набір різних за агротехнічними вимогами культур в сівозмінах обумовлює рівень інтенсивності використання земель (норми добрив, засобів захисту рослин, кількість міжрядних обробітків тощо). При цьому, відповідні показники мають визначатися з урахуванням даних агрохімічного паспорта земельної ділянки (поля) і передбачати встановлення групи культурних рослин, вирощування яких обмежено або заборонено, а також технології чи окремої агротехнічної операції щодо їхнього вирощування. Так, на схилах 3-7 обмежено вирощування просапних культур та розміщення чорного пару.

Перелічені негативні аспекти мають комплексний характер (адже пов'язані з екологічною, економічною та соціальною сферами життєдіяльності населення сільських територій), а тому й заходи щодо їх усунення мають бути системними та комплексними. Зважаючи на це, при оптимізації структури посівних площ на загальнодержавному, регіональному чи місцевому рівні слід враховува-

ти поряд з економічними чинниками (зокрема, кон'юктурою ринку), соціальні і екологічні фактори.

Висновки.

Сучасна структура сільськогосподарських угідь як на загальнодержавному, регіональному, так і місцевому рівнях, сформована в умовах реформування земельних відносин, не відповідає принципам раціонального природокористування, що є вагомим перешкодою на шляху сталого розвитку сільських територій. Незбалансоване співвідношення земельних угідь, залучення до орного фонду деградованих та малопродуктивних земель призводить до інтенсифікації деградаційних процесів, погіршення якості земель та зниження продуктивності агроєкосистем. Значна частка технічних культур в структурі посівних площ обумовлює високий рівень антропогенного тиску на ґрунти агроландшафтів, який нерідко перевершує їхню екологічну стійкість. Для запобігання цьому необхідно визначити оптимальні параметри структури земельних угідь на рівні конкретного агроландшафту та розробити дієвий механізм для їхньої практичної реалізації.

Стійке функціонування аграрних підприємств беззаперечно потребує раціоналізації структури посівних площ з врахуванням адаптивно-ландшафтних підходів до організації їхньої території; ресурсного забезпечення суб'єкта господарювання та ґрунтово-кліматичних умов конкретного регіону. Комплексне вирішення цього завдання може бути здійснене лише шляхом розробки проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

В умовах Київського регіону сталому розвитку сільських територій і підвищенню продуктивності агроєкосистем сприятиме зменшення частки екологічнонестійких угідь в структурі земельного фонду, зниження рівня розораності сільськогосподарських угідь та надання переваг у вирощуванні озимого жита, картоплі і льону в поліських районах та утримання від виробництва зерна озимої пшениці і ячменю на ґрунтах з середнім і сильним ступенем кислотності. В лісостепових районах досліджуваного регіону подальше розширення площ посіву соняшника, ріпака та сої має супроводжуватись належним науковим обґрунтуванням, адже наразі екологічні наслідки понаднормативного зростання частки цих, безсумнівно, високорентабельних культур в структурі посівних площ, як для навколишнього середовища, так і земельних ресурсів детально не досліджені.

Список використаних джерел

1. Дорош О.С. Методологічні засади охорони земель в Україні. Землепорядний вісник. – 2012. – № 8. – С. 19-23. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2012_8_6
2. Дорош О.С. Роль соціально-економічної й інституційної складових у формуванні й функціонуванні агрохолдингів в Україні. О.С. Дорош, І.П. Купріянич. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – № 3. – С. 12-19. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustruiy2016.03.012>
3. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року за №858-IV Земельне законодавство України: Збірник нормативно-правових актів. – Київ: Істина, 2007. – С.134-157.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року за №1389-XIV //Офіційний вісник України.– 2001.– № 46.– С.20-38.

5. Кисель В.И. Биологическое земледелие в Украине: проблемы и перспективы. В.И.Кисель.-Харьков: Штрих, 2000.-162с.
6. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх еколого-безпечного використання. Д.С.Добряк, О.П.Канаш, Д.І.Банбідра, І.А.Розумний. - [2-ге вид., доп.]. - К.: Урожай, 2009. - 464 с.
7. Піменова О.В. Модель оцінки ефективності форм господарювання в аграрному секторі. О.В.Піменова. Економіка і прогнозування. - 2012. - №4. - С. 63-72.
8. Сільське господарство України: статистичний збірник за 2018 рік. - Київ: Державна служба статистики України, 2019. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Gray R., Paddock B., 1993 Land Set Aside: Is it Food Security?. Canadian Journal of Agricultural Economics. -1993.-Vol.41.-N4.-P.441-451.
10. Statistical Abstract of the United States: 2012-2013. The National Data Book. -[131st ed.]. -Washington: U.S. Department of Commerce, 2013. -540 s.
5. Kysel V.Y. Byolohycheske zemledelye v Ukraine: problemy y perspektyvy /V.Y.Kysel.-Kharkov: Shtrykh, 2000.-162s.
6. Klyasyfikatsiia silskohospodarskykh zemel yak naukova peredumova yikh ekolohobezpechnoho vykorystannia /D.S.Dobriak, O.P.Kanash, D.I.Banbidra, I.A.Rozumnyi. - [2-he vyd., dop.]. - K.: Urozhai, 2009. - 464s.
7. Pimenova O.V. Model otsinky efektyvnosti form hospodariuvannia v ahrarnomu sektori. O.V.Pimenova. Ekonomika i prohnouzuvannia.-2012.-№4. - S. 63-72.
8. Silske hospodarstvo Ukrainy: statystychnyi zbirnyk za 2018 rik. -Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, 2019. Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Gray R., Paddock B., 1993 Land Set Aside: Is it Food Security? Canadian Journal of Agricultural Economics. -1993.-Vol.41.-N4.-P.441-451.
10. Statistical Abstract of the United States: 2012-2013. The National Data Book. Washington: U.S. Department of Commerce, 2013. 540 s.

References

1. Dorosh O.S. Metodolohichni zasady okhorony zemel v Ukraini. Zemlevporiadnyi visnyk. - 2012. - № 8. - С. 19-23. Rezhym dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2012_8_6
2. Dorosh O.S. Rol sotsialno-ekonomichnoi y instytutsiinoi skladovyykh u formuvanni y funktsionuvanni ahrokhodnyhiv v Ukraini. O.S. Dorosh, I.P. Kupriianchyk. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. - 2016. - № 3. - С. 12-19. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2016.03.012>
3. Zakon Ukrainy «Pro zemleustrii» vid 22 travnia 2003 roku za №858-IV Zemelne zakonodavstvo Ukrainy: Zbirnyk normatyvno-pravovykh aktiv. - Kyiv: Istyna, 2007. - С.134-157.
4. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku za №1389-XIV //Ofitsiyni visnyk Ukrainy.- 2001.- № 46.- С.20-38.

Dorosh Y., Barvinskyi A., Kupriianchyk I., Kravchenko O., Saliuta V.

OPTIMIZATION OF THE AGRICULTURAL LAND STRUCTURE AS THE BASIS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF RURAL AREAS
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.01>

Abstract. The modern structure of agricultural lands, formed in the conditions of a radical reformation of land relations in rural areas, is analyzed. It is revealed that this structure in agricultural enterprises of different forms of ownership does not meet the principles of rational use of nature due to the excessive share of arable land and low - environmentally sustainable land. At the same time, the share of the arable land in the structure of agricultural land in the non-state agricultural enterprises is 11-12% higher than in the state-owned, which is explained by the ef-

forts of private entrepreneurs – tenants aimed at increasing agricultural production by expanding the area of arable land. The extremely high level of plowing of agricultural land is a consequence of the extensive use of land resources and the main reason for the spread of degradation processes. The only solution to this problem is the development of land management projects that provide ecological and economic justification for crop rotation and land management.

It is shown that the sustainable development of rural territories is not possible without improvement of the structure of sown areas, the main current disadvantage of which is the market-driven excessive share of highly profitable crops of the technical group and a very low share of forage crops, which can be the cause not only of the ecological but also of the socio-economic problems. Optimization of the structure of the sown areas of crops should be carried out on the basis of ecological-landscape land management in consideration with the soil and climatic conditions of specific rural territories and resource provision of agricultural enterprises.

Keywords: agricultural land, structure of cultivation areas, agrarian enterprises, organization of territory, crop rotation.

**Дорош Й.М., Барвинский А.В.,
Куприянич И.П., Кравченко Е.М.,
Салюта В.А.**

ОПТИМИЗАЦИЯ СТРУКТУРЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ КАК ОСНОВА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.01)

10.31548/zemleustriy2019.04.01

Аннотация. Проанализированы современную структуру сельскохозяйственных угодий, сформировалась в условиях кардинального реформирования земельных отношений в сельской местности. Установлено, что эта структура в сельско-

хозяйственных предприятиях различных форм собственности не соответствует принципам рационального природопользования за чрезмерной долей пахотных земель и низкую - экологически устойчивых угодий. При этом, доля пашни в структуре сельскохозяйственных угодий в негосударственных аграрных предприятиях на 11-12% выше, чем в государственных, что объясняется попыткой частных предпринимателей - арендаторов увеличить объемы сельскохозяйственного производства путем расширения площади пахотных земель. Чрезвычайно высокий уровень распаханности сельскохозяйственных угодий является следствием экстенсивного использования земельных ресурсов и основной причиной распространения деградационных процессов. Единственным средством решения этой проблемы является разработка проектов землеустройства, обеспечивающих эколого-экономическое обоснование севооборота и упорядочение угодий.

Показано, что устойчивое развитие сельских территорий невозможно без совершенствования структуры посевных площадей, основным недостатком которой на современном этапе является рыночно обусловлена чрезмерная доля высокорентабельных культур технической группы и очень низкая - кормовых культур, что может быть причиной не только экологических, но и социально-экономических проблем. Оптимизации структуры посевных площадей сельскохозяйственных культур необходимо проводить на основе эколого-ландшафтного землеустройства с учетом почвенно-климатических условий конкретных сельских территорий и ресурсного обеспечения сельскохозяйственных предприятий.

Ключевые слова. сельскохозяйственные угодья, структура посевных площадей, аграрные предприятия, организация территории, севооборот.

КЛАСИФІКАЦІЯ СУЧАСНИХ ПРОБЛЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ВИНИКЛИ У ПРОЦЕСІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

ІБАТУЛЛІН Ш.І., д.е.н., член-кореспондент НААН,
Інститут землекористування НААН України,
e-mail: shamilibatullin@gmail.com

АВРАМЧУК Б.О., к.е.н.,
Інститут землекористування НААН України,
e-mail: avramchuk.bogdan@gmail.com

Анотація. Дискусії щодо фундаментальних понять у сфері землеустрою велися і ведуться протягом усього часу здійснення земельної реформи.

За таких умов, вітчизняні вчені покладали значні зусилля на вирішення проблем землеустрою та земельної реформи, починаючи, в першу чергу, із систематизації або класифікації проблем, що виникають у процесі земельної реформи або здійсненні землеустрою.

Досліджено проблеми трактування поняття землеустрою в Україні, базуючись на законодавчому забезпеченні землеустрою, шляхів проведення і результатів земельної реформи та дослідженнях вітчизняних науковців.

Здійснено аналіз проблем, які виникли як результат проведення та незавершеності земельної реформи та які виникають при здійсненні землеустрою на сучасному етапі та у попередні роки на основі хронологічного аналізу наукових досліджень.

Запропоновано схему класифікації проблем розвитку землеустрою, яка включає проблеми здійснення землеустрою та проблеми земельної реформи.

Здійснено аналіз відповідності проведення землеустрою на різних рівнях призначенню землеустрою, що закріплено нормативно-правовими актами, на сьогоднішній день.

Результат проведеного дослідження та класифікації проблем розвитку землеустрою в подальшому знайде своє відображення в поглибленні досліджень щодо конкретних проблем здійснення землеустрою та застосуванні системного підходу до їх вирішення.

Ключові слова: землеустрій, земельна реформа, земельний кадастр, призначення землеустрою, стале землекористування.

Постановка проблеми.

На сьогоднішній день проведення землеустрою не відповідає його законодавчо закріпленому призначенню в частині раціонального використання та охо-

рони земель, організації, планування та прогнозування сталого землекористування, реалізації загальнодержавних програм використання та охорони земель тощо.

Тобто на сьогодні землеустрій в Україні є здебільшого інструментом

реєстрації земельних ділянок, відведення їх у власність чи користування та оформлення речових прав на них. Це означає, що інституційне поняття землеустрою надзвичайно звузилося у процесі земельної реформи.

Варто наголосити, що нормативно-правові документи в Україні спрямовані на те, що землеустрій є, в першу чергу, інструментом сталого розвитку, а рішення, які приймаються при здійсненні землеустрою орієнтовані на довгострокову перспективу та формування сталого землекористування.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

З початком земельної реформи проблеми, які виникали при здійсненні землеустрою та при проведенні самої земельної реформи все більше цікавили вітчизняних дослідників.

Так проблеми землеустрою розглядалися Добряком Д., Мельничуком О., Чернягою П. [5, 9], нормативно-технічне забезпечення землеустрою та проблеми регулювання земельних відносин досліджувалися Новаковським Л. [10, 11], Третяк А. присвячував свої праці науковому забезпеченню методологічних засад землеустрою [12, 13], Мартин А., Аврамчук Б., Бурак І., Ковалишин О. звертали більшу увагу на питання оцінки та капіталізації земель сільськогосподарського призначення [1, 3, 8].

Мета статті – класифікувати основні проблеми, які виникли як результат проведення та незавершеності земельної реформи та які виникають при здійсненні землеустрою на сучасному етапі.

Виклад основного матеріалу.

У 2008 році Г.І. Шарій [15] досліджував проблеми землеустрою з точки

зору державного управління земельними ресурсами та вже на той час пропонував шляхи завершення земельної реформи. Основні проблеми, які виділяв, вчений можна звести до наступних:

- ігнорування проблем розвитку територіально-просторового планування землекористувань;

- необґрунтовано низька плата за землю, у порівнянні з розвиненими країнами;

- зарегульованість земельних відносин, що тягне за собою повільну реєстрацію та перереєстрацію речових прав на земельні ділянки.

У 2010 році О.Ю. Мельничуком та П.Г. Чернягою було запропоновано виділити декілька груп основних проблем землеустрою [9], однією з яких є екологічні проблеми землекористування, до яких автори відносять більшість негативних наслідків, які склалися внаслідок надмірної інтенсифікації сільськогосподарського виробництва без врахування екологічних вимог та вимог раціонального використання та охорони земель. Станом 2019 рік такі проблеми ще більше загострюються в умовах розвитку крупних сільськогосподарських товаровиробників, головною ціллю яких є отримання прибутку від реалізації сільськогосподарської продукції.

Крім того, важливою групою є техніко-технологічні проблеми землеустрою, які на думку О.Ю. Мельничука та П.Г. Черняги, проявляються у непослідовності державної політики щодо територіально-просторового розвитку землекористувань. Дійсно, на даний час, розробки Програм розвитку земельних ресурсів та охорони земель є винятками, а не правилом.

У 2012 році Й.М. Дорош [6] зазначив, що в державі немає загальнонаціональної програми використання

та охорони земель, а також відсутня науково обгрунтована чітка позиція щодо формування землеволодінь і землекористувань, прогнозу наслідків здійснення заходів стосовно реформування земельних відносин.

Вчений стверджує, що «прорахунки в стратегії й тактиці земельної реформи на її першому етапі полягали у переоцінці значення приватної власності на землю порівняно з іншими факторами ефективного землекористування, недооцінці соціальних факторів її проведення, а також ролі землеустрою й екологічних проблем землекористування» [6]. Крім того, він наголошує, що землеустрій, при трансформації земельних відносин, повинен виконувати такі функції як соціальна, екологічна, правова, інноваційна, містобудівна, прогнозувальна, інвестиційна, інформаційна.

Розглядаючи дослідження Добряка Д.С. щодо проблем у сфері землеустрою, то вчений вкотре звернув увагу на фундаментальні засади землеустрою у 2012 році [5], коли земельна реформа вже відбувалася двадцять років.

Добряк Д.С. зазначає, що у 1970-х років в Україні були «науково обгрунтовані сутність, зміст і принципи планування й прогнозування використання земельного фонду шляхом розробки Генеральної схеми використання та охорони земельних ресурсів. На той час це був прорив у науковій думці щодо рівнів землеустрою, закономірно виникала потреба в новому погляді на сутність і роль землеустрою у розвитку продуктивних сил держави. Крім того, суттєві недоліки Схем районного планування в розв'язанні питань ефективного розподілу, використання й охорони земель, які на той період широко розроблялися, зумови-

ли необхідність першочергового усвідомлення нових спеціалізованих розробок щодо використання та охорони земельних ресурсів. Зазначеним було зроблено перший крок до поглиблення теорії землеустрою щодо значного розширення сутності його від господарського рівня до загальнодержавного, а з часом і регіонального» [5].

Крім того, актор зупиняється на надзвичайно важливому питанні, яке теоретично мало б бути вирішене до початку земельної реформи, але було актуальне як на час дослідження Добряка Д.С. у 2012 році, так і на сьогодні. Учений наводить різні трактування поняття землеустрою у різних вітчизняних дослідників «так, у публікаціях доктора технічних наук, професора С.П. Войтенка, доктора технічних наук М.О. Володіна, доктора економічних наук, професора, член-кореспондента НААН України А.М. Третьяка, кандидатів економічних наук О.І. Коваліва, А.М. Шворака сутність землеустрою трактується як різні поняття, а саме: землеустрій та землевпорядкування, територіальний землеустрій, комплексний державний землеустрій та землевпорядкування, зокремлений землеустрій, еколого-ландшафтний землеустрій тощо» [5].

Також, Добряк Д.С. розглядає роботи, що виконуються в рамках землеустрою на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівні, та вважає, що «роботи, які виконують із землеустрою на загальнодержавному рівні, враховуючи їхнє виняткове національне значення, повинні розробляти державні наукові установи й за рахунок державного бюджету» [5]. Варто зазначити, що на даному етапі проведення робіт на загальнодержавному рівні відбуваються значно рідше ніж, наприклад, землеустрій на

місцевому рівні. Це також обґрунтовує ствердження, що сьогодні землеустрій зводиться до документування реєстрації земельних ділянок та речових прав на них.

Новаковський Л.Я. у 2013 році звернув увагу на проблеми землеустрою в Україні з точки зору регулювання земельних відносин [11].

Центральною проблемою, навколо якої вчений описував своє дослідження – це також стан та результати земельної реформи, основними з яких на 2013 рік були: заборона купівлі-продажу земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, питання запровадження прозорого ринку земель, проблема недостатнього нормативно-правового забезпечення охорони земель, відведення особливо цінних земель під забудову внаслідок хаотичної зміни цільового призначення земельних ділянок.

Пізніше, у 2014 році, Новаковський Л.Я. привернув увагу до питання нормативно-технічного забезпечення землеустрою в Україні та узагальнив помилки та недоліки, що були допущені при плануванні та управлінні земельним фондом.

У цій роботі Новаковський Л.Я. звертає значну увагу на охорону земель та зазначає, що «у сучасних умовах одним з найскладніших завдань землеустрою залишається вирішення проблем охорони земель. Має бути кардинально змінено ставлення держави до охорони земельного фонду країни. Землю треба охороняти насамперед від деградації. Припинення робіт по боротьбі з ерозією ґрунтів, засоленням, заболоченням земель, забрудненням їх важкими металами та хімічними речовинами обумовило зростання площі деградованих угідь. Катастрофічно знижується рівень гу-

мусу в ґрунті» [10]. Учений вважав, що питання охорони досягло такого рівня, що земель може вважатися проблемою національної безпеки країни.

Крім того, у вищезазначеному дослідженні Новаковський Л.Я. стверджував, що «значний інтелектуальний потенціал нині зосереджено на виконанні технічно простих робіт з відведення ділянок та оформлення прав на них. Однак ні за час реформи, ні в пореформений період не розроблено ні на один адміністративний район схеми землеустрою, не відпрацьовано склад і порядок розробки землевпорядної документації на територію сільської, селищної, міської ради» [10]. Тобто проблема сприйняття інституту землеустрою як звичайного документування речових прав на земельні ділянки піднімалася також у 2014 році.

Також вчений наголошує, що «обсяги робіт щодо розроблення стандартів, норм і правил у сфері землеустрою та у сфері охорони земель за останні роки залишаються недостатніми. Відсутні правила і методичні рекомендації для розроблення більшості із видів документації із землеустрою, що ускладнює діяльність проектних організацій із землеустрою, особливо підприємницьких структур» [10]. Дійсно, проблеми відсутності стандартів і норм у сфері землевпорядної діяльності є досі актуальним питанням, про що свідчать останні наукові дослідження [2].

У 2016 році група вчених на чолі з А.М. Третяком (В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк) досліджували проблеми землеустрою з точки зору оцінки земель сільськогосподарського призначення в рамках нової методики нормативної грошової оцінки, що була запропонована Держгеокадастром [14].

Описуючи попередню методику нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, автори наголошували на тому, що відповідно до Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка повинна проводити не рідше, ніж кожна 5-7 років, проте вона не проводилася вже більше 20 років, а також стверджували, що «підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які закріплені постановою КМУ від 23 березня 1995 року № 213, не дають можливість здійснювати об'єктивну актуалізацію її показників, оскільки не враховують змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за цей період» [14]. Про застарілі підходи до проведення нормативної грошової та економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення йшлося також і в інших науковців – А.Г. Мартин, Р.І. Буряк, Б.О. Аврамчук [1, 3, 8].

Провівши узагальнення пропозицій до різних Методик нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, А.М. Третяк та ін. прийшли до висновку, що нормативна грошова оцінка повинна проводитися у три етапи:

- «1) агрокліматична оцінка;
- 2) економічна оцінка;
- 3) нормативна грошова оцінка земельних ділянок» [14].

У 2017 році вчені з Національної академії аграрних наук України – Президент НААН Я.М. Гадзало та радник Президії НААН Ю.Я. Лузан – провели дослідження щодо загального стану розвитку аграрної економіки в Україні та проблем земельної реформи [4].

У першу чергу, науковці звертають увагу на проблему ринку земель сільськогосподарського призначення: «Розвиток ринкових земельних відносин в Україні поки що залишається

найбільш законсервованим, що порушило системність та комплексність «ринкових перетворень, загальмувало дію пов'язаних синергетичних чинників розвитку аграрної економіки» [4].

Учені також наголошують на вже згаданих проблемах, які полягають у тому, що «на сьогодні бачення розвитку земельних відносин окремими політиками і деякими аграрниками в основному сконцентровано на купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. На думку багатьох учених, такі погляди залишають поза увагою вирішення сучасних прогресуючих проблем, пов'язаних з охороною земель, збереженням родючості ґрунтів, оптимізацією землекористування, надмірною розораністю, згортанням меліорації, недотриманням сівозмін, нераціональної концентрацією земель в окремих виробників, екологізацією виробництва та ряду інших прихованих тенденцій» [4]. Це вкотре підтверджує існування фундаментальної проблеми недосконалого трактування поняття землеустрою, основною причиною чого стало спрощення земельної реформи з одночасним звуження її основних цілей до звичайної приватизації земель громадянами.

Я.М. Гадзало та Ю.Я. Лузан звернули увагу на стрімко зростаючу проблему гуманітарної кризи сільських територій, вирішення якої повинне бути націленим на «створення додаткових робочих місць, припинення вимирання українських сіл, деградації сільського населення, гарантування правового захисту селян-власників земельних ділянок, загальне вирівнювання умов життєдіяльності сільського і міського населення, на чому постійно наголошують політики протягом усіх років незалежності України» [4].

Таблиця 1. Незадіяні чинники конкурентного розвитку сільського господарства внаслідок незавершеності земельної реформи [4]

№ з/п	Чинники
1	Розвиток приватної ініціативи, надання селянам виключного права самостійного розпорядження власності на землю
2	Впровадження земельно-іпотечного кредитування
3	Кооперація, інтеграція, організація спільної підприємницької діяльності
4	Унормування діяльності великих сільськогосподарських товаровиробників
5	Землевпорядкування, охорона земель, збереження родючості ґрунтів, екологізація виробництва
6	Привабливість інвестування, розвиток фондового ринку, міжнародне співробітництво на умовах економічної сумісності

Крім наведених основних проблем розвитку землеустрою у процесі земельної реформи, автори також наводять власну класифікацію чинників, які через незавершеність земельної реформи не є розвиненими в Україні (табл. 1).

Враховуючи вищевикладене, можна виділити дві основні групи проблем землеустрою:

1) проблеми, що виникають при здійсненні землеустрою (Проблеми здійснення землеустрою);

2) проблеми, що виникли як наслідок проведення земельної реформи (Проблеми земельної реформи).

Рисунок 1 відображає зв'язки між проблемами, які виникають при здійсненні землеустрою на сьогодні

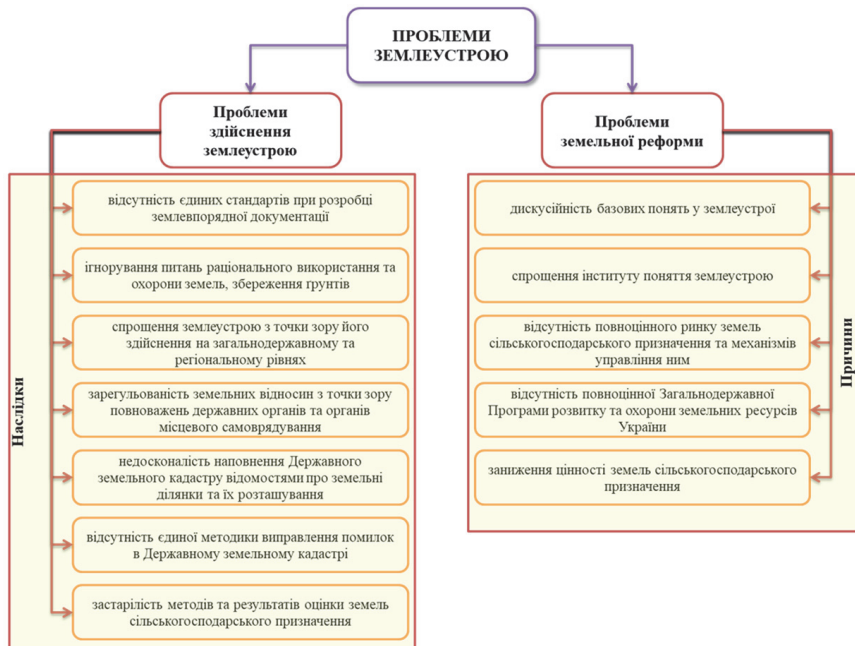


Рис. 1. Класифікація сучасних проблем розвитку землеустрою у процесі земельної реформи.

нішній день та проблемами, які виникли як результат земельної реформи і які є основними причинами нових недоліків:

Висновок. Класифікувавши основні проблеми, що виникли та виникають при здійсненні землеустрою у процесі земельної реформи, можна зробити висновок, що більшість із них є взаємопов'язаними. При цьому джерелом виникнення їх є фундаментальні поняття землеустрою, а точніше – їх неоднозначне трактування, у результаті чого до кінця не сформований інститут поняття землеустрою ще більше звужується лише до оформлення документів на земельні ділянки та реєстрації речових прав на них. Відповідно, сучасні проблеми землеустрою можна розділити на дві основні групи:

1) проблеми, що виникають при здійсненні землеустрою (Проблеми здійснення землеустрою);

2) проблеми, що виникли як наслідок проведення земельної реформи (Проблеми земельної реформи).

Список використаних джерел

1. Аврамчук Б.О. Сучасна методика економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 138-145.
2. Аврамчук Б. О., Харитоненко Р. А., Патіюк О. О., Лашкевич О. В. Аналіз передумов стандартизації документації із землеустрою. Землеустрій, кадастрі і моніторинг земель. 2019. № 2.
3. Буряк Р.І., Аврамчук Б.О. Сучасна методика капіталізації рентного доходу в сільському господарстві України, Агросвіт, 2017, № 15–16, С. 11–16.
4. Гадзало Я. М., Лузан Ю.Я. Земельна реформа: проблеми і перспективи розвитку аграрної економіки. Економіка АПК. 2017. № 1. С. 5–14.

5. Добряк Д. С. Проблеми сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. 2012. № 1. С. 30–34.
6. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні : Монографія / Й.М. Дорош. – К. : ЗАТ «ВІПОЛ», 2011. – 286 с.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
8. Мартин А. Г., Аврамчук Б. О. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1–2. С. 116–127.
9. Мельничук О., Черняга П. Сучасні проблеми землеустрою та їх вирішення. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. 2010. № II (20). С. 167–170.
10. Новаковський Л. Я. Нормативно-технічне забезпечення землеустрою в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 9. С. 12–15.
11. Новаковський Л. Я. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. Землевпорядний вісник. 2013. № 6. С. 2–6.
12. Третяк А.М. Концептуальні засади «Землеустрою – 2030». Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 1-2, 2013. С. 4-12.
13. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою : навчальний посібник / А.М. Третяк. – К. : ЦЗРУ, 2002. – 342 с.
14. Третяк А. М., Третяк В.М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 113–118.
15. Шарий Г.І. Проблеми державного управління земельними ресурсами в сучасних умовах та основні шляхи завершення земельної реформи в Україні. Науковий вісник. 2008. № 2.

References

1. Avramchuk B.O. (2018) Suchasna metodyka ekonomichnoi otsinky zemel silsko-

- hospodarskoho pryznachennia [Modern method of economic evaluation of agricultural land]. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. № 1. P. 138-145.
2. Avramchuk B. O., Kharytonenko R. A., Patiuk O. O., Lashkevych O. V. (2019) Analiz peredumov standartyzatsii dokumentatsii iz zemleustroi [Analysis of preconditions for standardization of documentation on land management]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 2.
 3. Buriak R.I., Avramchuk B.O. (2017) Suchasna metodyka kapitalizatsii rentnoho dokhodu v silskomu hospodarstvi Ukrainy [Method of Capitalization of Rental Income in Agriculture of Ukraine]. Ahrosvit. № 15–16, P. 11–16.
 4. Hadzalo Y.M., Luzan Y.I. (2017). Zemelna reforma: problemy i perspektyvy rozvytku ahrarnoi ekonomiky [Land reform: problems and prospects of agrarian economy development]. Ekonomika APK. № 1. P. 5–14.
 5. Dobriak D.S. (2012) Problemy suchasnoho zemleustroi [Problems of modern land management]. Zemlevporiadnyi visnyk. № 1. P. 30–34.
 6. Dorosh Y.M. (2011) Teoretyko-metodolohichni osnovy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini : Monohrafiia / [Theoretical and methodological foundations of the development of land relations in Ukraine: Monograph] – K. : ZAT «VIPOL». 286 p.
 7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), The Law of Ukraine “Land Code of Ukraine”, Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 3-4, 27.
 8. Martyn A.H., Avramchuk B.O. (2016) Udoskonalennia rynku silskohospodarskoi nerukhomosti Ukrainy na osnovi mizhnarodnoho dosvidu [Improvement of the Ukrainian agricultural real estate market based on international experience]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 1–2. P. 116–127.
 9. Melnychuk O., Cherniaha P. (2010) Suchasni problemy zemleustroi ta yikh vyrishennia [Modern problems of land management and their solutions]. Suchasni dosiahnennia heodezychnoi nauky ta vyrobnytstva. № II (20). P. 167–170.
 10. Novakovskiy L.Y. (2014) Normatyvno-tekhniche zabezpechennia zemleustroi v Ukraini [Regulatory and technical support of land management in Ukraine]. Zemlevporiadnyi visnyk. № 9. P. 12–15.
 11. Novakovskiy L.Y. (2013) Suchasni problemy rehuliuвання zemelnykh vidnosyn v Ukraini [Modern problems of regulation of land relations in Ukraine]. Zemlevporiadnyi visnyk. № 6. P. 2–6.
 12. Tretiak A.M. (2013) Kontseptualni zasady «Zemleustroi – 2030» [Conceptual foundations of Land Management – 2030]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 1-2. P. 4-12.
 13. Tretiak A.M. (2002) Naukovi osnovy zemleustroi : navchalnyi posibnyk / [Scientific bases of land management: a textbook]. K. : TsZRU. 342 p.
 14. Tretiak A.M., Tretiak V.M., Kovalyshyn O.F., Tretiak N.A. (2016) Stan ta problemy metodychnoho zabezpechennia otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [The state and problems of methodological support of agricultural land valuation in Ukraine]. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. № 2. P. 113–118.
 15. Sharyi H.I. (2008) Problemy derzhavnoho upravlinnia zemelnymy resursamy v suchasnykh umovakh ta osnovni shliakhy zavershennia zemelnoi reformy v Ukraini [Problems of state management of land resources in modern conditions and the main ways of completing land reform in Ukraine]. Naukovyi visnyk. № 2.
-
- ***
- Ibatullin Sh., Avramchuk B.**
CLASSIFICATION OF MODERN LAND MANAGEMENT PROBLEMS ARISING FROM THE LAND REFORM
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.02>
Abstract..Discussions on fundamental concepts in land management have been and are ongoing throughout the land reform process.

In such circumstances, domestic scientists have made considerable efforts to solve the problems of land management and land reform, beginning, first of all, with the systematization or classification of problems arising in the process of land reform or land management.

The problems of interpretation of the concept of land management in Ukraine are investigated, based on the legislative support of land management, ways of carrying out and results of land reform and researches of domestic scientists.

The analysis of problems that have arisen as a result of the implementation and incompleteness of land reform and which arise in the implementation of land management at the present stage and in previous years on the basis of a chronological analysis of scientific research.

A scheme of classification of problems of land development is proposed, which includes problems of land management and problems of land reform.

The analysis of the conformity of land management at different levels to the purpose of land management, which is fixed by regulatory legal acts, is carried out to date.

The result of the conducted research and classification of the problems of land development will further be reflected in the deepening of the research on the specific problems of land management and the application of a systematic approach to their solution.

Keywords: land management, land reform, land cadastre, land use purpose, sustainable land use.

Ибатуллин Ш.И., Аврамчук Б.О.

КЛАССИФИКАЦИЯ СОВРЕМЕННЫХ ПРОБЛЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ В ПРОЦЕССЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.02>

Аннотация. Дискуссии о фундаментальных понятиях в сфере землеустройства ве-

лись и ведутся в течение всего времени осуществления земельной реформы.

При таких условиях, отечественные ученые возлагали значительные усилия на решение проблем землеустройства и земельной реформы, начиная, в первую очередь, по систематизации или классификации проблем, возникающих в процессе земельной реформы или осуществлении землеустройства.

Исследованы проблемы трактовки понятия землеустройства в Украине, основываясь на законодательном обеспечении землеустройства, путей проведения и результатов земельной реформы и исследованиях отечественных ученых.

Осуществлен анализ проблем, возникших как результат проведения и незавершенности земельной реформы и возникающие при осуществлении землеустройства на современном этапе и в предыдущие годы на основе хронологического анализа научных исследований.

Предложена схема классификации проблем развития землеустройства, которая включает проблемы осуществления землеустройства и проблемы земельной реформы.

Осуществлен анализ соответствия проведения землеустройства на разных уровнях назначению землеустройства, закреплено нормативно-правовыми актами, на сегодняшний день.

Результат проведенного исследования и классификации проблем развития землеустройства в дальнейшем найдет свое отражение в углублении исследований по конкретным проблемам осуществления землеустройства и применении системного подхода к их решению.

Ключевые слова: землеустройство, земельная реформа, земельный кадастр, назначения землеустройства, устойчивое землепользование.

ОЦІНКА СТАНУ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

КУПРІЯНЧИК І.П. кандидат економічних наук, доцент

E-mail: kupriyanchik@ukr.net

БУТЕНКО Є.В. кандидат економічних наук, доцент

E-mail: evg_cat@ukr.net

КОЛІСНИК Г.М. кандидат економічних наук

E-mail: kolisnyk_g@nubip.edu.ua

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. У статті досліджено питання перспективи територіального розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні. Встановлено, що земельні ресурси, а саме сільськогосподарські угіддя є одними з основних ресурсів сільськогосподарського виробництва, необхідних для отримання рослинницької продукції, у тому числі і для виробництва тваринницької продукції. Підсумовано, що від ефективності використання сільськогосподарських угідь, розподілу між землекористувачами, залежить ефективність сільськогосподарського виробництва в цілому.

Підкреслено, що акцентування державної політики в аграрній сфері на прискореній і недостатньо вмотивованій приватизації землі і майна викликало руйнування великого товарного сільськогосподарського виробництва, однак не було ефективним в утворенні нових продуктивних виробничих форм.

Наголошено, що зі зміною форм господарювання змінилися межі землекористування, розміри земельних ділянок, що призводить до труднощів в їх обробітку і здійсненні заходів щодо їх охорони. Приміром, у зв'язку зі створенням великої кількості фермерських господарств, відбулося значне подрібнення земельних ділянок, що в свою чергу призвело до надмірної парцеляції земель й, зокрема, до зменшення ефективності аграрного виробництва.

Ключові слова: економічний розвиток, екологічні фактори, територіальний розвиток, сільськогосподарське землекористування, сільськогосподарські угіддя.

Актуальність проблеми.

Вивчення питань особливостей розвитку сільського господарства, його землекористування, а також територіальної організації в сучасних умовах, що характеризуються зміною

соціально-економічних відносин в суспільстві, переходом до ринкової економіки і відновленням приватної власності, необхідне для раціоналізації подальшого розвитку і підвищення стабільної ефективності сільськогосподарського виробництва.

Земельні ресурси, а саме сільськогосподарські угіддя, є одними з основних ресурсів сільськогосподарського виробництва, необхідних для отримання рослинницької й тваринницької продукції. Від ефективності сільськогосподарських угідь, розподілу між землекористувачами, залежить ефективність сільськогосподарського виробництва в цілому. Тому проблема оцінки стану територіального розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні знайшла відображення в численних наукових публікаціях.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідженню проблеми сільськогосподарського землекористування присвячені праці відомих українських вчених-економістів. Великий внесок у розвиток теоретико-методологічних досліджень і розробку практичних рекомендацій з питань формування сільськогосподарського землекористування внесли О. Вінська, Й. Дорош, Ш. Ібатуллін, О. Попова, Н. Сіренко, М. Хвесик, О. Ходаківська, Н. Шибалева, О. Шкуратов та ін. Зокрема, досліджено особливості сучасного стану реалізації Спільної аграрної політики Європейського Союзу [1]; досліджено стан та перспективи капіталізації земельних ресурсів регіону [2]; розроблено організаційно-економічний механізм забезпечення виробництва екобезпечної сільськогосподарської продукції [3]; визначено нові пріоритети аграрної політики ЄС на 2014–2020 роки [4]; та стратегічні орієнтири для розвитку агросфери України [6]; виокремлено специфічні умови управління стратегією інноваційного розвитку аграрного сектора економіки

України [5]; визначено сучасний вимір та перспективи розвитку екологізації сільськогосподарських земель [7] шляхом конкретизації еколого-економічні імператив [9]; простежено еволюцію спільної аграрної політики ЄС [8].

Однак питання конкретизації проблем та перспектив територіального розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні не знайшла належного відображення в наукових дослідженнях.

Мета дослідження. Здійснити оцінку стану територіального розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні.

Результати дослідження та обговорення.

Характерними особливостями сучасного етапу розвитку людства є швидке і виснажливе використання непоновлюваних видів природних ресурсів і експлуатація відновлюваних ресурсів зі швидкістю, що перевищує можливості їх відновлення. Не виключенням є і використання земельних ресурсів в сільському господарстві. Основною причиною виникнення ряду проблем в системі сільськогосподарського землекористування є трансформація земельних відносин України до ринкового типу без сформованих ефективних механізмів реформування.

Акцентування державної політики в аграрній сфері на прискореній і недостатньо вмотивованій приватизації землі і майна, викликало руйнування великого товарного сільськогосподарського виробництва, однак не було ефективним в утворенні нових продуктивних виробничих форм. За 28 років земельної реформи в Україні на 8,6 млн. га скоротилися площі сільськогосподарських угідь, що використо-

вуються в сільськогосподарському виробництві. Відбулося неприпустиме подрібнення структури аграрного виробництва. Нині, внаслідок блокування ринку приватних сільськогосподарських угідь, посилюється тенденція створення незбалансованих за розмірами землекористувань аграрних господарств. Крім цього, використання землі для виробництва аграрної продукції переважно ведеться не власником, а орендарями, що призводить до виснаженню («чужих») земель.

З прийняттям Верховною Радою УРСР 18.12.1990 р Постанови «Про земельну реформу», було розпочато реформування земельних відносин і становлення ринкових відносин на селі. На основі ряду нормативних актів, в 1992-1995 рр. були реалізовані ряд організаційних заходів щодо реформування системи земельних відносин (роздержавлення земель, приватизація земель шляхом передачі їх в колективну і приватну власність, грошова оцінка сільськогосподарських угідь, формування ринку земель та його інфраструктури, тощо). Але при цьому не було проведено еколого-економічного обґрунтування перерозподілу земельно-територіальних ресурсів в країні на основі відповідних загальнодержавних і регіональних прогнозних розробок. Недосконала практика реформування поглибила економічну незбалансованість земельного фонду, викликала зниження ефективності використання і охорони земель, здатності природного відновлення родючості ґрунтів. Ринковий обіг приватизованих земельних ділянок економічно та інфраструктурно не був підготовлений.

Нові організаційні форми господарювання на селі створювалися переважно в 2000 р. на значно ослабленій виробничій базі, без державної фі-

нансової підтримки, іпотечного кредитування, інфраструктури аграрного ринку. При зміні організаційної структури не ставилося завдання зберегти існуючу концентрацію аграрного виробництва і здійснити в необхідних випадках заходи з консолідації земель.

Згідно з прийнятим новим Земельним кодексом України (2001 г.), з'явилася можливість створення правового та організаційного середовища для реалізації громадянами прав власності на землю та введення земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот. Однак, новий Земельний кодекс значною мірою залишився тимчасовим нормативним актом, в якому визначені норми, спрямовані на вирішення поточних завдань земельної реформи, а не на регулювання земельних відносин в ринковому економічному середовищі [1, с. 5].

Одним із завдань земельної реформи було становлення приватного власника, господаря на землі. Держава втратила монопольне право власності на землю. Станом на 01.01.2018 р. в приватній власності знаходиться близько 84% сільськогосподарських угідь.

У складі земель України, з 60,3 млн. га майже 68,9% (41,6 млн. га), займають сільськогосподарські землі. Розораність сільськогосподарських земель є найвищою в світі. Вона досягає 78,2% в середньому по Україні. Однак, в процесі реформування земельних відносин відбулося значне скорочення площі сільськогосподарських угідь, в тому числі ріллі. Якщо в 1990 р. в аграрному виробництві використовувалося 38,7 млн. га сільськогосподарських угідь (92% їх загальної площі), то в 2019 р - 30 млн. га (72% їх загальної площі) [4, с. 94].

В результаті проведення земельної реформи в Україні виник ряд но-

вих агровиробничих формувань ринкового типу. Станом на 01.01.2018 р створено близько 171 тис. нових агроформувань. У господарських товариствах зосереджено 49,1% цих угідь, в фермерських господарствах - 20,0%, в приватних підприємствах - 16,0%, в виробничих кооперативах - 4,6%, в державних підприємствах - 2,6%, на підприємствах інших форм господарювання - 7,7% [3, с. 183].

Зі зміною форм господарювання змінилися межі землекористування, розміри земельних ділянок, що призводить до труднощів в їх збалансованій обробці і здійсненні заходів щодо їх охорони. Зокрема, у зв'язку зі створення великої кількості фермерських господарств, відбулося значне подрібнення земельних ділянок, що в свою чергу призводить до надмірної парцеляції земель. Це в свою чергу призводить до зменшення ефективності аграрного виробництва.

Сучасне землекористування України не задовольняє вимоги збалансованого природокористування, адже порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту [6, с. 12]. Так, зменшилися площі умовно стабільних угідь: зменшилися площі покладів на 109,1 тис. га, сіножатей - на 18 тис. га, пасовищ - на 39,4 тис. га, багаторічних насаджень - на 4 тис. га [6, с. 12]. При цьому відбулося збільшення площі ріллі на 24,6 тис. га, що не сприяє екологічній стабільності території України. Також, відбулося збільшення площі земель під забудову на 45 тис. га, відкритих заболочених земель на 13,9 тис. га. Однак, варто відзначити позитивну тенденцію до збільшення площі лісів.

За період з 1990 по 2018 р. деякі зміни відбулися і в структурі посівних площ основних сільськогосподарських культур. Питома вага зернових культур в загальній посівній площі збільшилась з 45,0 у 1990 році до 57% в 2018 р., частка соняшнику збільшилась з 5,0 до 17%, що пояснюється прибутковістю вирощування цих культур. Однак, збільшення посівних площ цих культур при одночасному зменшенні питомої ваги зернобобових від 9,8 до 3,0% в складі зернових і кормових культур від 37,0 до 15,4% в загальній посівній площі не має позитивного впливу на збереження родючості ґрунтів і поліпшення їх якості [5, с. 18]. В результаті чого порушуються науково обґрунтовані сівозміни, протиерозійна організація територій, впровадження монокультури і, як наслідок, погіршення якості сільськогосподарської продукції та розвиток деградації земель.

Відомо, що земельні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом, згідно якого, використання землі в Україні є платним (ст. 206 Земельного кодексу), а справляння плати за землю, відповідно Податковим.

Аналізуючи систему земельних платежів в Україні стає очевидним що вона не відповідає сучасним реаліям економічного регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами.

Земельні платежі охоплюють приблизно третину земельного фонду, також на сьогодні ставки платежів низькі. Існує значна кількість пільговиків, звільнених від платежів, кошти від земельних платежів використовуються не за цільовим спрямування. Обмеженими є форми плати за землю. Тому, діюча система земельних платежів в Україні, на сьогоднішній день, не за-

безпечує обґрунтованого вилучення і розподілу земельної ренти від використання земельних ресурсів в інтересах національної економіки України [2].

В процесі земельної реформи було здійснено перехід до різних форм земельної власності і проведено безкоштовний перерозподіл земель на користь громадян. Однак, в країні, на сьогодні ще немає повного кадастру земель. Хоча, кадастр земельних ресурсів є інформаційною базою для ведення землеустрою, регулювання земельних відносин, оподаткування та інвестицій з метою збалансованого використання і охорони земель.

Висновки.

Визначено, що вагомою причиною виникнення ряду проблем в системі сільськогосподарського землекористування є трансформація земельних відносин в Україні до ринкового типу при відсутності ефективних механізмів реформування. У процесі реформування земельних відносин виникли такі еколого-економічні проблеми сільськогосподарського землекористування: правова невизначеність регулювання землекористування через відсутність механізмів зонування; скорочення площі сільськогосподарських угідь, якими користуються товаровиробники; зростаюча парцеляція і розкиданість сільськогосподарських угідь в результаті паювання; порушення екологічно допустимого співвідношення площ ріллі; деградація і забруднення ґрунтів; відсутність дієвих економічних стимулів і санкцій в якості важелів управління землекористуванням; недосконалість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення; недосконала система і

механізм розподілу платежів за користування земельними ресурсами; недостатня кількість землевпорядних робіт по раціоналізації землекористування та охороні земель.

Список використаних джерел

1. Вінська О. Й. Особливості сучасного стану реалізації Спільної аграрної політики Європейського Союзу. Економічний простір. № 40. 2010. С. 5–20.
2. 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.
3. Організаційно-економічний механізм забезпечення виробництва екобезпечної сільськогосподарської продукції: монографія/А. П Сава, Б. О. Сидорук, О. Р. Олійник, С. В. Довгань. Тернопіль: Крок, 2014. 263 с.
4. Попова О. Л. Нові пріоритети Спільної аграрної політики ЄС на 2014–2020 роки: стратегічні орієнтири для розвитку агросфери України. Економіка АПК. 2013. № 12. С. 89–96.
5. Сіренко Н. М. Управління стратегією інноваційного розвитку аграрного сектора економіки України: монографія. Миколаїв, 2010. 416 с.
6. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року /за ред. Ю. О. Лупенка, В. Я. Месель-Веселяка. Київ: Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2012. 180 с.
7. Ходаківська О. В. Екологізація сільськогосподарських земель: сучасний вимір та перспективи розвитку. Економіка АПК. № 10. 2011. С. 28–36.
8. Шибаєва Н. В., Квятко Т. М. Еволюція спільної аграрної політики ЄС. Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства. 2015. № 162. С. 306–315.

9. Шкуратов О. І., Чудовська В. А., Вдовиченков А. В. Органічне сільське господарство: еколого-економічні імперативи розвитку: монографія. Київ: ДІА, 2015. 248 с.

References

1. Vinska, O. Y. (2010). Osoblyvosti suchasnoho stanu realizatsii Spilnoi Ahrarnoi Polityky Yevropeiskoho Soiuzu. [Features of the current state of implementation of the Common Agricultural Policy of the European Union]. *Ekonomichnyi prostir – Economic space*, 40, 5–19 [in Ukrainian]
2. Ibatullin SH.I., Khvesyk M.A., Dorosh Y.M. (2014). Stan ta perspektyvy kapitalizatsiyi zemel'nykh resursiv rehionu v konteksti staloho rozvytku Ukrainy. [State and prospects of capitalization of land resources of the region in the context of sustainable development of Ukraine: monograph] –Kyiv. – 198 p. [in Ukrainian]
3. Sava, A. P., Sydoruk, B. O., Oliinyk, O. R., & Dovhan, S. V. (2014). Orhanizatsiino-ekonomichnyi mekhanizm zabezpechennia vyrobnytstva ekobezpechnoi silskohospodarskoi produktsii. [Organizational and economic mechanism of ensuring of environmentally safe agricultural production]. Ternopil, Ukraine: Krok, 263 [in Ukrainian]
4. Popova, O. L. (2013). Novi priorytety Spilnoi ahrarnoi polityky YeS na 2014–2020 roky: stratehichni oriientyry dlia rozvytku ahrosfery Ukrainy [New priorities of the EU Common Agricultural Policy for 2014–2020: strategic landmarks for the development of the agrosphere of Ukraine]. *Ekonomika APK – Economy of agroindustrial complex*, 12, 89–96 [in Ukrainian].
5. Sirenko, N. M. (2010). Upravlinnia stratehiieiu innovatsiinoho rozvytku ahrarnoho sektora ekonomiky Ukrainy [Management of the Strategy of Innovative Development of the Agricultural Sector of the Ukrainian Economy]. Mykolaiv
6. Lupenko, Yu. O., & Mesel-Veseliak, V. Ya. (Eds.) (2012). *Stratehichni napriamy rozvytku silskoho hospodarstva Ukrainy na period do 2020 roku* [Strategic directions of development of agriculture in Ukraine for the period till 2020]. Kyiv: Natsionalnyi naukovyi tsentr «Instytut ahrarnoi ekonomiky».
7. Khodakivska, O. V. (2011). Ekolohizatsiia silskohospodarskykh zemel: suchasnyi vymir ta perspektyvy rozvytku [Ecologization of agricultural land: modern dimension and development prospects]. *Ekonomika APK – Economy of agroindustrial complex*, 10, 28–36.
8. Shybaieva, N. V., & Kviatko, T. M. (2015). Evoliutsiia spilnoi ahrarnoi polityky YeS [Evolution of the EU Common Agricultural Policy]. *Visnyk Kharkivskoho natsionalnoho tekhnichnoho universytetu silskoho hospodarstva imeni Petra Vasylenka Bulletin of the Kharkov National Technical University of Agriculture*, 162, 306–315.
9. Shkuratov, O. I., Chudovska, V. A., & Vdovychenkov, A. V. (2015). Orhanichne silske hospodarstvo: ekolohoekonomichni imperatyvy rozvytku. [Organic agriculture: ecological and economic imperatives of development]. Kyiv: DIA.

Kupriyanchik I., Butenko E., Kolisnyk G.
ASSESSMENT OF THE TERRITORIAL DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL LAND USE IN UKRAINE

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.03)

10.31548/zemleustriy2019.04.03

Abstract.. The article explores the prospects of territorial development of agricultural land use in Ukraine. It has been established that land resources, namely agricultural lands, are one of the main agricultural production resources required for crop production, including livestock production. It is concluded that the efficiency of agricultural land, distribution between land users, depends on the efficiency of agricultural production as a whole.

It is emphasized that the emphasis of the state policy in the agrarian sphere on the accelerated and insufficiently motivated privatization of land and property caused the destruction of large commodity agricultural production, but was not effective in the formation of new productive production forms.

It was emphasized that with the change of economic forms the boundaries of land use, the size of land were changed, which leads to difficulties in their cultivation and implementation of measures for their protection. For example, in connection with the creation of a large number of farms, there was a significant fragmentation of land, which in turn led to excessive parceling of land and, in particular, to a decrease in the efficiency of agricultural production.

Keywords: economic development, environmental factors, territorial development, agricultural land use, agricultural land.

**Куприянчик И.П., Бутенко Е.В.,
Колесник Г.Н.**

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УКРАИНЕ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.03)

10.31548/zemleustriy2019.04.03

Аннотация. В статье исследован вопрос перспективы территориального развития сельскохозяйственного землепользования в Украине. Установлено, что земельные ресурсы, а именно сельскохозяйственные угодья явля-

ются одними из основных ресурсов сельскохозяйственного производства, необходимых для получения растениеводческой продукции, в том числе и для производства животноводческой продукции. Подведены, что от эффективности использования сельскохозяйственных угодий, распределения между землепользователями, зависит эффективность сельскохозяйственного производства в целом.

Подчеркнуто, что акцентирование государственной политики в аграрной сфере на ускоренной и недостаточно мотивированной приватизации земли и имущества вызвало разрушения крупного товарного сельскохозяйственного производства, однако не было эффективным в образовании новых производительных производственных форм.

Отмечено, что с изменением форм хозяйствования изменились границы землепользования, размеры земельных участков, что приводит к трудностям в их обработке и осуществлении мероприятий по их охране. К примеру, в связи с созданием большого количества фермерских хозяйств, произошло значительное измельчения земельных участков, в свою очередь привело к чрезмерной парцелляции земель и, в частности, к уменьшению эффективности аграрного производства.

Ключевые слова: экономическое развитие, экологические факторы, территориальное развитие, сельскохозяйственное землепользование, сельскохозяйственные угодья.

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ТА АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

УДК 332.363

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.04>

НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗПОДІЛУ (ПЕРЕРОЗПОДІЛУ) ЗЕМЕЛЬ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ТА ВИДАМИ ВИКОРИСТАННЯ

ДОРОШ Й.М., доктор економічних наук

E-mail: landukrainenaas@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

ДОРОШ О.С., доктор економічних наук

E-mail: dorosholgas@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ХАРИТОНЕНКО Р.А., кандидат економічних наук

E-mail: kharytonenkor@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

ДОРОШ А.Й., аспірант

E-mail: doroshandriy1@ukr.net

Застулка Ілля-Олександр Ю., аспірант

E-mail: oleksandr_zastulka94@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. Проаналізовано нормативно-правові акти та наукові публікації щодо проведення розподілу (перерозподілу) земель за цільовим призначенням та видами використання на прикладі землекористувань установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (далі - НААН). Встановлено, що в чинному законодавстві відсутній вид документації із землеустрою, щодо вирішення питань розподілу (перерозподілу) земель за видами використання. Враховувати специфіку використання земель землекористувань установ та підприємств НААН, що мають у своєму складі земельні ділянки, дослідні поля, розсадники, цінні землі для ведення наукових досліджень, що необхідно враховувати при розробленні документації із землеустрою.

Обґрунтовано необхідність запровадження наукового обґрунтування щодо визначення цільового призначення та виду використання, як розділу в документації із землеустрою. Запропоновано структуру, зміст та склад документації із землеустрою де

запропоновано розділ основних положень розподілу (перерозподілу) земель за видами використання в системі землекористувань установ та підприємств НААН.

Ключові слова: землеустрій, наукове обґрунтування, розподіл (перерозподіл) земель, науково-дослідне землекористування.

Постановка проблеми.

Всі земельні ділянки якісно неоднорідні одна від одної за своїми природними властивостями, правовим режимом використання та екосистемними функція.

Для раціонального використання земельних ділянок в системі земельних ресурсів статтею 19 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) передбачається їх поділ за основним цільовим призначенням на дев'ять категорій. Безпосередньо встановлення та зміна цільового призначення конкретної земельної ділянки здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення відповідно до статті 20 ЗКУ. Види використання земельної ділянки в межах певних категорій земель визначаються з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою [1].

Землі сільськогосподарського призначення мають особливе місце серед категорій земель, тому що дана категорія земель невідривно пов'язана з її прямим використанням, як засобу виробництва, територією для розміщення елементів виробничої, наукової, соціальної інфраструктури, а також де земля виступає об'єктом правовідносин.

Відповідно до статті 22 ЗКУ «землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури,

у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей» [1].

Вид використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлюється статтями 31, 33-37 ЗК до яких відносять: землі фермерського господарства, особисте селянське господарство, для сінокошення і випасання худоби, для садівництва, для городництва [1].

Землекористування установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (далі - НААН) мають у своєму розпорядженні значну кількість земельних ділянок. За категорією земель вони відносяться до земель сільськогосподарського призначення із цільовим використанням для дослідних і навчальних цілей.

Проте землекористування установ та підприємств НААН мають більш ширше використання земель до яких відносять: дослідні поля, в тому числі поля багаторічних дослідів, зони органічного землеробства, ягідників, розсадників, зони вирощення елітного насіння та садивного матеріалу, території із особливо цінними ґрунтами, об'єктами природно-заповідного фонду, об'єктів культурної спадщини, зокрема внесені до реєстру ЮНЕСКО, історико-культурні комплекси, карантинні зони, господарські території дослідних полів тощо.

Мета статті. Зважаючи на відсутність та невідповідність механізму розподілу (перерозподілу) земель за видами використання у існуючому земельному законодавстві виникає

необхідність дослідити це питання та дати конкретні пропозиції щодо вирішення на прикладі землекористування установ та підприємств НААН.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідженню питання проведення робіт із розподілу (перерозподілу) земель за цільовим призначенням та видами використання в системі сільськогосподарських землекористувань присвячено значну кількість наукових досліджень відомих вчених землевпорядників та економістів: Л.Я. Новаковський, Й.М. Дорош, О.С. Дорош, А.М. Третяк, В.М. Третяк, В.М. Кривов, М.П. Стецюк та інші. Ними було запропоновано вирішення проблемних питань в законодавчому та виробничому плані при розробці документації із землеустрою для сільськогосподарських землекористувань.

На сьогодні постає необхідність у дослідженні поняття виду використання земельних ділянок та їх розподіл (перерозподіл) в документації із землеустрою.

Результати дослідження та обговорення.

Як зазначалося раніше всі землі за їх господарським використанням поділяється за категоріями, цільовим призначенням та видом використання в межах певної категорії у відповідності до ЗКУ. Для розуміння цього необхідно визначити поняття терміну: категорія земель, цільове призначення, вид використання. Під категорією земель розуміється поділ земель за їх основними цільовими призначеннями, які закріплені в Україні статтею 19 ЗКУ [1]. Наукова література під поняттям категорія земель трактує це

«як частина земельного фонду України, яка характеризується основним цільовим призначенням та особливостями правового режиму» [2].

Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання встановлений п.1 статті 22 ЗКУ, як *«землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей»* [1].

Із наведеного визначення можна зробити висновок, що це є основне цільове призначення для земель сільськогосподарського призначення. Аналогічні визначення основних цільових призначення за категоріями земель визначені статтями ЗКУ.

Встановлення та зміна цільового призначення земельної ділянки визначена статтею 20 ЗКУ. Відповідно до п.5. цієї статті вид використання земельної ділянки є похідним від цільового призначення. Перелік виду використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється статтями 31, 33-37 до яких відносять: землі фермерського господарства, земельні ділянки особистих селянських господарств, землі для сінокошіння та випасання худоби, земельні ділянки для садівництва, земельні ділянки для городництва [1]. Проте даний перелік видів використання земельної ділянки та цільового призначення для сільськогосподарських потреб є не повним зокрема для характеристики господарського використання земель, що здійснюють сільськогосподарську науково-дослідну та навчальну діяльність.

Відповідно до статті 116 ЗКУ при передачі земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм проводиться один раз *по кожному виду використання* [1]. Тобто нормами безоплатної передачі земельних ділянок представлено види використання різних основних цільових призначень земель. Із цього ми можемо зробити висновок, що вид використання є характеристикою господарського використання конкретної земельної ділянки і вони є різними для кожної із основних цільових призначень земель.

Аналогічно це підтверджується п.16 статті 137 ЗКУ *«Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота»* [1].

Також в статті 25 Закону України «Про Державний земельний кадастр». «Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку: *г) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель)*» [3].

Також термін вид використання земельної ділянки зустрічається у постановках суду про види економічної діяльності, де функціональне використання земельної ділянки свідчить про вид її використання, що і є господарським використанням земельної ділянки.

В інших нормативних правових актах термін вид використання земельної ділянки є відсутнім як і його визначення на законодавчому рівні. Тобто за ЗКУ та Поземельною книгою під видом використання земельної ділянки трактується, як цільове призначення, що

складається із категорії земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель. В класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) вид використання земельної ділянки, як термін, також відсутній, а назва певного шифру підрозділу цільового призначення так і трактується «назва» або «вид цільового призначення» тим самим поєднуючи вид використання, що є невірним [4]. Проте ЗКУ чітко виділяє, що вид використання земельної ділянки є терміном, зокрема для земель сільськогосподарського призначення він встановлений статтями 31, 33-37 цього Кодексу.

Поняття виду використання земельної ділянки повинно базуватися на основі поняття терміну цільового призначення. Також дане поняття повинно мати більш ширше трактування, враховуючи господарське використання земельної ділянки. Поняття терміну вид використання земельної ділянки може базуватися на основі п. 1.4. КВ-ЦПЗ яким визначається поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів та режимом використання земель [4].

Проте, правовий режим характеризує цільове призначення земель на відміну від виду використання земель під яким треба розуміти характеристику господарського використання земельної ділянки, враховуючи її природні умови та якісні характеристики.

Виходячи із цього термін вид використання земель повинен базуватися на такому понятті як частина земної поверхні з установленими межами, що виділена за природними історичними ознаками, характеризується господарським використанням земель,

має замкнутий контур та за межами якого якісні характеристики земель мають інше господарське значення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Вид використання як похідна цільового призначення, у відповідності до законодавства також повинна встановлюватися за проектами землеустрою, тобто документацією із землеустрою. Законодавчий механізм, що регулює розробку документацією із землеустрою є Закон України «Про землеустрій».

Відповідно до цього закону поняття терміну цільове призначення земельної ділянки, закріплено статтею 1 - *«використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку»* [5].

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) як термін має своє поняття відповідно до статті 1 - *«затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо»* [5].

Відповідно до статті 2 цього Закону землеустрій забезпечує *«Розподіл земель за їх цільовим призначенням виду використання із урахуванням державних, громадських та приватних інтересів забезпечується науковим обґрунтуванням»*. Тобто зміна цільового призначення в тому числі виду використання земельної ділянки, повинно забезпечуватися науковим обґрунтуванням та бути додатковим розділом в документації із землеустрою.

Окрім відсутності поняття терміну та переліку видів використання земельної ділянки у КВЦПЗ потребує доопрацювання. Зокрема на прикладі земель землекористувань установ та підприємств НААН земельні ділянки яких віднесені до підрозділу 01.09 «для дослідних і навчальних цілей» є обмеженим у характеристиці безпосереднього використання землі. Землекористування установ та підприємств НААН за функціональним використанням мають: земельні ділянки, дослідні поля, в тому числі поля багаторічних дослідів, зони органічного землеробства, ягідників, розсадників, зони вирощення елітного насіння та садивного матеріалу, території із особливо цінними ґрунтами, об'єктами природно-заповідного фонду, об'єктів культурної спадщини, зокрема внесені до реєстру ЮНЕСКО, історико-культурні комплекси, карантинні зони та господарські території дослідних полів.

Звісно всі ці землі відносяться до дослідних та навчальних цілей проте їх господарське використання є різними. На прикладі земель землекористувань установ та підприємств НААН доповнення у КВЦПЗ виду використання земельної ділянки буде мати такий вигляд (табл. 1).

Для інших галузей виробництва господарське використання земель також потребує доопрацювання у КВЦПЗ.

Маючи різні види використання земельної ділянки для землекористувань установ та підприємств НААН постає необхідність у проведенні робіт по зміні угідь та їх виду використання. Єдиним механізмом, що спрямований регулювати земельні відносини, раціонально організовувати територію адміністративно-територіальних одиниць, здійснювати вплив на суспільно-виробничі відносини та збільшувати розвиток продуктивних сил є землеустрій. Меха-

нізм реалізації наведених заходів здійснюється відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій» переліком видів документації із землеустрою [5].

Як зазначалося раніше для землекористувань установ та підприємств НААН при здійсненні розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель даний вид документації із землеустрою відсутній, а існуючі види документації потребують доповнення змісту розділом, обґрунтовувати визначення виду використання земельної ділянки.

Як обґрунтовувалося раніше зміна цільового призначення в тому числі виду використання земельної ділянки, повинно забезпечуватися науковим обґрунтуванням як додатковим розділом в документації із землеустрою (стаття 2 Закону України «Про землеустрій») [5].

Вид документації із землеустрою, щодо земель сільськогосподарського призначення, яка за своїм змістом найбільше підходить для здійснення розпо-

ділу (перерозподілу) земель за видами використання земель можна віднести *Проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь* [5].

Для здійснення розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель землекористувань установ та підприємств НААН даний проект землеустрою необхідно доповнити окремим розділом як це передбачено статтею 2 Закону України «Про землеустрій» – науковим обґрунтування порядку розподілу (перерозподілу) земель та зміни виду використання. Ключовими позиціями, які необхідно врахувати у новому розділі «наукове обґрунтування зміни виду використання земель» є:

- виробничий напрям (спеціалізація) підприємства;
- види і напрями економічної діяльності;
- оцінка природно-ресурсного потенціалу до якого відносять (природні умови, родючість ґрунтів, меліоратив-

1. Вид використання земельної ділянки на прикладі земель землекористувань установ та підприємств НААН для дослідних та навчальних цілей у Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)

Цільове призначення		Вид використання земельної ділянки
підрозділ	назва	– назва
01.09	Для дослідних і навчальних цілей	– дослідні поля
		– поля багаторічних дослідів
		– зона органічного землеробства
		– ягідники
		– розсадники
		– зони вирощення елітного насіння
		– зони вирощення садивного матеріалу
		– територія під особливо цінними ґрунтами
		– територія під об'єктами природно-заповідного фонду
		– територія під об'єктами культурної спадщини
		– територія віднесено до реєстру ЮНЕСКО
		– територія історико-культурних комплексів
		– карантинні зони
		– господарські території

2. Пропозиції щодо доповнення змісту розділом «наукове обґрунтування зміни виду використання земельної ділянки» у проекті землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь для здійснення розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель землекористування установ та підприємств НААН

Структура	Зміст	Склад
	Наукове обґрунтування зміни виду використання земельної ділянки	Виробничий напрям (спеціалізація) підприємства
		Види і напрями економічної діяльності
		Оцінка природно-ресурсного потенціалу (природні умови, родючість ґрунтів, меліоративний і культуртехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, рельєф, конфігурація земельних масивів)
		Еколого-економічна ефективність розподілу (перерозподілу) земель.
Завдання		Підстава для виконання робіт
		Вихідні дані, які надаються замовником
		Вимоги до розподілу (перерозподілу) земель
		Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт
		Перелік матеріалів, що видаються замовникові робіт із розподілу (перерозподілу) земель землекористувань установ та підприємств НААН за результатами її проведення
Текстова	Пояснювальна записка	Вступ
		Характеристика об'єкта землеустрою
		Топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування.
		Проектні рішення щодо розподілу (перерозподілу) земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Земельно-кадастрові роботи по перенесенню меж земельних ділянок в натуру (на місцевість).
		Погодження та затвердження документації із землеустрою.
		Порядок реєстрації земельних ділянок та державної реєстрації прав на земельні ділянки.
		Порядок зберігання документації із землеустрою.
	Додатки	Вихідні дані для розробки документації із землеустрою
		Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування
		Матеріали досліджень ґрунтового покриття земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Організація території для функціонування земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Переліки обмежень у використанні земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість)
		Матеріали погодження проектної документації
		Додаткові матеріали
Графічна		План існуючого стану використання дослідних полів у розрізі, угідь, обмежень та особливих умов використання земель
		План організації впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель.

ний і культуротехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, рельєф, конфігурація земельних масивів);

- еколого-економічна ефективність розподілу (перерозподілу) земель.

Таким чином доповнення змісту розділом «наукове обґрунтування зміни виду використання земель» у проекті землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь дозволить здійснити розподіл (перерозподіл) земель за видами використання земель землекористування установ та підприємств НААН і буде мати такий вигляд (Табл. 2)

Висновки та пропозиції.

Неврегульованість питань у класифікації понять категорія, цільове призначення, вид використання їх правовий режим призводять до накопичення інформації, що негативно впливає на прийнятті управлінських рішень в земельних ресурсах.

Особливий статус земель землекористування установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (НААН) потребує особливих підходів для реалізації землеустрою на цих земельних ділянках. У зв'язку з цим постає необхідність доповнення існуючої Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) видом використання земельної ділянки для дослідних та навчальних цілей. Для реалізації заходів із землеустрою щодо розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель землекористування установ та підприємств НААН необхідно доповнити зміст проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, як передбачено статтею 2 Закону України «Про землеустрій», розділом про наукове обґрунтування зміни виду використання

земельної ділянки. Також необхідно на законодавчому рівні врегулювати поняття терміну вид використання земельної ділянки та його логічний зв'язок у структурі земельних ресурсів між категорією земель та цільовим призначенням.

Подальші наукові дослідження необхідно провести на інших видах використання земель на прикладі землекористувань за категоріями: лісових, водних, земель промисловості, транспорту, оборони, зв'язку, енергетики, рекреаційного, оздоровчого призначення та іншого використання.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України. Редакція від 21.02.2020 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Основи держави і права України. Підручник для ВНЗ. Затверджено МОН. За ред. В.Л. Ортинського. – К., 2008. – с. 583.
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр». Редакція від 16.01.2020 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
4. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів. Редакція від 11.07.2017 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
5. Закон України «Про землеустрій». Редакція від 20.10.2019 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy. Redaktsiia vid 13.02.2020 r. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Osnovy derzhavy i prava Ukrainy. Pidruchnyk dlia VNZ. Zatverdzheno MON.

- Za red. V.L. Ortynskoho. – K., 2008. – s. 583.
3. Закон України Про Derzhavnyi zemelnyi kadastr 16.01.2020 r. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
 4. Pro zatverdzhennia Klasyfikatsii vydiv tsilovoho pryznachennia zemel. Nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy iz zemelnykh resursiv. Redaktsiia vid 11.07.2017 r. [Elektronnyi resurs]. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
 5. Закон України «Pro zemleustrii». Redaktsiia vid 20.10.2019 r. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

Dorosh Y., Dorosh O., Kharytonenko R., Dorosh A., Zastulka O.

SCIENTIFIC AND METHODOLOGICAL PRINCIPLES OF LAND DISTRIBUTION (RE-DISTRIBUTION) ON THE BASIS OF DESIGNATED PURPOSES AND TYPES OF LAND USE
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.04>

Abstract. The normative legal acts and scientific publications on the distribution (redistribution) of land by purpose and types of use are analyzed on the example of land uses of institutions and enterprises of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine (hereinafter - NAAS). It is established that in the current legislation there is no type of documentation on land management, concerning the decision of questions of distribution (redistribution) of land by types of use. To take into account the specifics of land use by the NAAS institutions and enterprises, which have land plots, research fields, nurseries, valuable lands for scientific research, which should be taken into account when developing documentation on land management.

The necessity of introducing scientific justification for determining the purpose and type of use as a section in the land documentation documentation is proposed.

Keywords: land management, scientific justification, land distribution (redistribution), research land use.

Дорош И.М., Дорош О.С., Харитоненко Р.А., Дорош А.И., Застулка А.Ю.

НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ (ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ) ЗЕМЕЛЬ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ И ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация. Проанализированы нормативно-правовые акты и научные публикации о проведении распределения (перераспределения) земель по целевому назначению и видам использования на примере землепользования учреждений и предприятий Национальной академии аграрных наук Украины (далее - НААН). Установлено, что в действующем законодательстве отсутствует вид документации по землеустройству, по решению вопросов распределения (перераспределения) земель по видам использования. Учитывать специфику использования земель землепользования учреждений и предприятий НААН, имеющих в своем составе земельные участки, опытные поля, питомники, ценные земли для ведения научных исследований, что необходимо учитывать при разработке документации по землеустройству.

Обоснована необходимость введения научного обоснования по определению целевого назначения и вида использования, как раздела в документации по землеустройству. Предложена структура, содержание и состав документации по землеустройству где представлены раздел основных положений распределения (перераспределения) земель по видам использования в системе землепользования учреждений и предприятий НААН.

Ключевые слова: землеустройство, научное обоснование, распределение (перераспределение) земель, научно-исследовательское землепользование.

ОПИТУВАННЯ ЖИТЕЛІВ ГРОМАД ЯК БАЗИС ДЛЯ ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЧНОЇ ДОВГОСТРОКОВОЇ МЕТИ ДЛЯ РОЗВИТКУ ГРОМАДИ

ДОРОШ А.Й., аспірант Національного університету
біоресурсів і природокористування України,
orcidid: <http://orcid.org/0000-0002-2234-124X>

Анотація. У даній статті проаналізовано стратегії, які розробляються для громад, виявлено, чи здатні вони призвести до економічного та соціального розвитку громади та зростання бюджетних надходжень у довгостроковій перспективі. Встановлено, що найважливішою цінністю, найпотужнішим ресурсом громади є її люди.

У процесі дослідження акцентовано увагу на проведенні якісно-кількісного опитування жителів Коломацької ОТГ методом анонімного інтернет-анкетування за допомогою сервісу GoogleDocs. Як результат, встановлено високу обізнаність жителів громади в питаннях децентралізації влади, а також наявність позитивного впливу децентралізації на стан справ у громаді. Визначено, що 63% опитаних жителів громади позитивно оцінюють перспективу подальшого життя в громаді й не планують її покидати.

У процесі дослідження виявлено, що близько половини опитаних готові спільно з односельцями працювати в утворених ними кооперативах чи виробничих об'єднаннях заради підвищення ефективності праці й зростання власного благополуччя та розвитку громади. Також встановлено, що абсолютна більшість виявила бажання навчатись новим навичкам і робити це самостійно. Результатом проведення даного дослідження є формування стратегічної мети розвитку громади на тривалий період.

Ключові слова: регіональний розвиток, децентралізація, стратегія розвитку громади, опитування, анкетування, інтерне-анкетування, кооперація

Постановка проблеми.

Зі старту в Україні процесів децентралізації влади та утворення об'єднаних територіальних громад минуло вже понад 5 років. При цьому децентралізація за своєю сутністю полягала й продовжує полягати в розширенні можливостей та зобов'я-

зань територіальних громад. З одного боку, було змінено пропорції розподілу бюджетних надходжень за різними статтями між місцевими та державним бюджетами, а з іншого—громадам довелося власними коштами утримувати соціальну інфраструктуру. [4] Отже, постало питання, як правильно використати наявні ресурси, не лише

фінансові, задля максимально ефективного розвитку громади та регіону.

Також з метою стимулювання громад до об'єднання між собою уряд запровадив дотації та субвенції для об'єднаних територіальних громад. [3] Проте дані кошти є цільовими й їх необхідно використовувати відповідно до призначення субвенції чи дотації. Разом із тим, в багатьох громадах виникла залежність від даних коштів, адже без них вкладати в розвиток технічної чи соціальної інфраструктури вони не спроможні. [8] У даній статті необхідно дати відповідь на питання, чи стратегії, які розробляються для громад, здатні призвести до економічного та соціального розвитку громади та зростання бюджетних надходжень у довгостроковій перспективі.

Оскільки найважливішою цінністю, найпотужнішим ресурсом громади є її люди, в даному дослідженні проведено опитування й акцентовано увагу на людях, їхніх знаннях та готовності вчитись задля подальшого розвитку, як індивіда, так і громади. А наявність чіткої стратегічної мети може слугувати потужним мотиваційним чинником для жителів громади розвиватись, навчатись і досягати більшого. Але дані цілі також повинні перегукуватися з ідеями та бажаннями людей, що проживають у громаді.

Бачення та розуміння кінцевої мети й уміння її подати здатне стати потужним стимулом для жителів навчатись та розвиватись з метою досягнення даної мети. Саме тому робота з жителями громади й їх навчання є одним з базових складників успіху.

Варто зазначити, що в Європейському Союзі одна з двох найбільших програм регіонального розвитку, а саме «Місцевий порядок денний 21» (нім. Lokale Agenda 21) спеціалі-

зується саме на роботі з жителями громад та регіонів. Метою програми є забезпечення сталого регіонального розвитку й підвищення якості життя у перспективі. Сутність підтримки полягає не лише у фінансуванні (в даному випадку воно не займає першу позицію), а в наданні консультацій та порад, сприянні налагодження комунікації між людьми й різними організаціями та супровід усіх процесів у рамках програми. [5]

Цілком зрозуміло, що освічені й соціально та економічно активні громадяни посилюють громаду й державу загалом. Тому не проведення роботи з жителями громад веде до ризику, що децентралізація не забезпечить покращення якості життя людей, а до ще більшого їх збідніння.

Спробуємо дослідити згадані вище проблеми на прикладі однієї з об'єднаних територіальних громад у Харківській області.

Мета статті – з метою формування довгострокових цілей та бачення розвитку громади, акцентуючи увагу на безпосередньому розвитку її жителів є намір здійснити соціологічне дослідження знань, думок та ідей жителів громади застосувавши методику опитування за якісними та кількісними показниками.

Методологія наукового дослідження. *Об'єктом дослідження* обрано Коломацьку об'єднану територіальну громаду (далі – ОТГ), на території якої автором виконуються різні види наукових досліджень та наявний зворотній зв'язок з керівництвом та жителями громади. Для Коломацької ОТГ розроблена стратегія розвитку до 2025 року, яка є всеохоплюючою, проте в ній приділено мало уваги роботі з місцевим населенням у просвітницькій, освітній сферах та залученні до

саморозвитку. У процесі розроблення стратегії проводилося опитування громадян, проте воно обмежилось кількісним опитуванням стосовно вражень від життя в громаді, бажання в ній проживати та готовності працювати для благоустрою громади та забезпечення соціальних, культурних, освітніх та медичних потреб.

Це стало підставою для прийняття рішення про проведення якісно-кількісного опитування жителів Коломацької ОТГ методом анонімного інтернет-анкетування за допомогою сервісу GoogleDocs та за сприяння селищного голови Володимира Гуртового та співробітниці селищної ради Надії Єфімович. Анкетування проводилось у жовтні та листопаді 2019 року. Майже два роки минуло з часу створення Коломацької ОТГ на момент проведення анкетування. [6]

Анкетне інтерв'ю є формалізованим, адже воно чітко структуроване та впорядковане. Фокус-групи для соціологічного дослідження не створювались, адже метою було максимально охопити всіх жителів громади, а не конкретну групу.

Вище зазначено, що опитування є якісно-кількісним, але чим же відрізняється якісне опитування від кількісного й чому дане опитування є змішаним. Обраний підхід пов'язаний із тим, що кількісним вважається дослідження, в фокусі уваги якого є числові дані, а якісним—у фокусі уваги якого є дані, що не можуть бути виражені кількісно. [2] До того ж якісна стратегія застосовується здебільшого у випадках, коли важливо виявити різноманіття явищ, думок, ідей або детально їх охарактеризувати. Кількісна стратегія необхідна для вивчення трендів та масштабу явища. [2] Отже, при опитуванні обрано оби-

два підходи, адже вивченню підлягали як якісний, так і кількісний вимір досліджуваних явищ.

Анкета складається з 5 розділів, для кожного з яких характерне своє спрямування. У першому розділі проводиться кількісне опитування, а саме: 1) визначення місця проживання респондента; 2) вікова група; 3) вид діяльності. Оцінювання в другому розділі велось за кількісними та якісними характеристиками (мали місце як закриті, так і відкриті питання) та спрямоване на: 1) визначення рівня знань про децентралізацію та її вплив на розвиток громади; 2) отримання вражень про дані явища та наслідки цих процесів для респондента. Визначальним для результатів опитування є третій розділ анкети, в якому йдеться про розвиток кооперації, застосування кластерних підходів, масштабування, виробництво та просування бренду громади/регіону/ продукції. Це ті основні тренди розвитку регіонів, на які звертають особливу увагу в розвинених країнах. Даний розділ, знову ж таки, містить як якісну, так і кількісну складову. Четвертий розділ є опитувальним, а інформаційним, тобто в ньому автором дослідження описані явища, про які запитується в третьому розділі. В останньому, п'ятому розділі досліджувалося питання пов'язане з готовністю жителів громади навчатись та працювати задля досягнення особистих та громадських цілей (зокрема, якій сфері надають перевагу). Розділ складається лише з кількісних запитань.

Виклад основного матеріалу.

В анкетуванні взяли участь 48 жителів Коломацької ОТГ, що при кількості населення, яке станом на 1 січня 2018 року складало 6906 осіб є достатньою кількістю, особливо для

якісної складової дослідження. Як уже зазначалося, розподіл за віковими групами є приблизно рівномірним а також включає двох неповнолітніх одну людину старшу за 65 років. В інші вікові групи потрапляє від 10 до 14 осіб, при чому 14 осіб – у вікову групу від 51 до 65 років, у якої крок складає 15, а не 10 років, як в інших. За місцем проживання розподіл також приблизно відповідає населенню колишніх селищних/сільських рад або нинішніх старостинських округів на території ОТГ. У колишній Коломацькій селищній раді проживає понад половина населення громади, а в Шелестівській сільській раді близько чверті. В опитуванні взяло участь дещо більше жінок ніж чоловіків.

Зазначимо, що всі дані наведені тут та нижче взяті на основі аналізу результатів інтернет-анкетування жителів Коломацької ОТГ. Анкети окремих респондентів та їх аналіз доступний за посиланням [1]. У разі відсутності іншого посилання джерелом даних слід вважати саме результати анкетування.

Проте розподіл за видами діяльності виглядає менш репрезентативним, ніж вищенаведені дані, так як понад 40% працюють держслужбовцями чи в органах місцевого самоврядування, 17% – вчителями та 10% – на комунальному підприємстві. Інші види діяльності представлені лише одним або двома респондентами кожен. Йдеться про наступні види діяльності: фермер; підприємець; студент; керівник підприємства; лаборант; медична сестра; військовослужбовець; різнороб; домогосподарка; пенсіонер; безробітні (2 особи); школярі (2 особи).

Отже, в опитуванні взяли участь у переважній більшості співробітники районної адміністрації, селищної

ради та працівники комунальних закладів, які загалом складають 73% від усіх респондентів. Відповідно участю добровільному інтернет-анкетуванню взяли ті люди, які й так активно працюють в політичній та соціальній сферах громади. Отже, репрезентативність випадкової вибірки в аспекті зайнятості є низькою, проте щонайменше якісна компонента дослідження не втрачає своєї актуальності.

Враховуючи наведені вище дані, цілком природним є те, що близько 80% респондентів обізнані про нові можливості та зобов'язання, які з'явилися в громад у зв'язку з децентралізацією, а також помічають та відчують користь від децентралізації для громади. При цьому варто зазначити, що відповіді на дані запитання не повністю корелюють між собою, адже деякі респонденти обізнані в можливостях, які надає децентралізація громадам, але не помічають позитивних змін чи є байдужими до них. Натомість є люди не обізнані в бюджетних новаціях та розширенні повноважень та зобов'язань громад, проте помічають позитивні зміни в громаді.

15 респондентів також дали власну характеристику користі від децентралізації влади, чи її відсутності. 14 відповідей були позитивними й лише одна відповідь чітко стверджувала, що стало гірше. Позитивні відгуки стосувалися переважно наступних тем: 1) зростання надходжень до бюджету та вищий рівень бюджетної самостійності; 2) ремонт об'єктів соціальної інфраструктури; 3) оформлення й впорядкування земель, інтерактивна кадастрова карта району; 4) вивезення твердих побутових відходів коштом місцевого бюджету; 5) покращився зв'язок між жителями та представниками місцевого

самоврядування; 6) ремонт доріг та іншої технічної інфраструктури; 7) благоустрій території; 8) безкоштовне пасажиро перевезення; 9) відкриття центру надання адміністративних послуг; 10) поява бюджету участі.

Натомість у випадку з відчуттям/ наявністю позитивних змін для себе чи родини думки розділились порівну, а саме: 24 респонденти відчули позитивні зміни для себе чи своєї родини, 22 – не відчули, а 2 особи виявили до цього байдужість. Даний результат є очікуваним, адже децентралізація спрямована в першу чергу на покращення загального рівня життя в громаді, а якість життя окремого жителя залежить від нього самого більше, ніж від соціальних та політичних процесів у громаді та державі.

Для доповнення наведеного вище списку варто додати, що виявлено негативні сторони пов'язані з перерозподілом коштів (респонденти вказують на те, що кошти здебільшого залишаються в адміністративному центрі громади – селищі Коломак, а в села надходять за залишковим принципом). Оскільки межі громади й району фактично співпадають, то респонденти вказують на дублювання владних структур, а відповідно функцій та посад, і, як наслідок, виникають надлишкові витрати.

Доволі різнопланові відповіді отримані на запитання пов'язані з можливостями соціальної співучасті в громаді й залученням до соціальної роботи, залучення до планування/прийняття рішень стосовно розвитку громади. Серед респондентів лише 21 особа (44%) відповіли, що такі можливості наявні, а 27 осіб (56%) відповіли, що вони залучені до соціального життя в громаді. Лише 8 осіб стверджують про відсутність такої можливості й 18 не

знають про наявність такої. Одна людина проявила байдужість у даному питанні. Не залученими себе вважають 18 респондентів, а трьом байдуже. Варто зауважити, що деякі респонденти, які за професією виконують соціальну роботу не вважають себе залученими в соціальні процеси.

Що ж стосується можливості брати участь у плануванні розвитку громади, то 22 респонденти (46%) бачать таку можливість, 19 (40%) – не знають, чи така є, шестеро вважають, що вона відсутня, а одному респонденту байдуже. Характерним є факт, що частина держслужбовців та співробітників органів місцевого самоврядування не знають, чи є така можливість. Проте не відомо, чи їх відмежували від даних процесів, чи вони не проявляють бажання брати участь у них.

В підсумковому запитанні цього розділу дізнались у респондентів чи бажають вони й надалі проживати на території своєї громади та попросили обґрунтувати свою відповідь. Відповідно ми матимемо також і якісну складову опитування згідно якої можемо зрозуміти, які саме явища та процеси спонукають людей обирати ту чи іншу відповідь. 92% опитаних висловили бажання проживати на території Коломацької ОТГ, натомість 8% респондентів виявили бажання переїхати (рис.1).

Проте серед 44 респондентів, які виявили бажання жити на території громади, 14 осіб або 29% від загальної кількості не бачають у ній для себе перспективу. Лише 12, або чверть від загальної кількості бачать для себе перспективу на території громади й 37,5% відсотків від загальної кількості (18 осіб) почувають себе зручно на території громади, бо поруч рідні та друзі.



Рис. 1 Розподіл відповідей на запитання, чи пов'язують респонденти своє майбутнє зі своєю громадою[1]

Загалом рівень позитивно налаштованих щодо проживання на території громади людей зріс до 63% з 51%. Дані отримані за результатами опитування проведеного на початку 2019 року через анкетування, аналіз якого наведено в стратегії розвитку Коломацької ОТГ. [7]

Результати опитування, що стосуються третього – одного з найважливіших розділів анкети привертають особливу увагу, бо йдеться про розвиток кооперації, кластери, масштабування, виробництво та створення брендів. Для того щоб зрозуміти яка кількість людей знається на даній тематиці опитування розпочали з кількох запитань, що вивчають кількісні явища. 25 респондентів (52%) відповіли, що їм відомо про переваги кооперації/співучасті в бізнесі чи виробничих процесах, при цьому 22 (46%) респондентам такі переваги невідомі й один – проявив байдужість. Якщо ж мова йде про ефект від масштабування виробництва, то більшість не обізнана ним (52%), або він їх не цікавить (8%). Лише 19 (40%) респондентам відоме дане явище. Що ж стосується виробничих (регіональних) кластерів, то лише 15 респондентів (близько тре-

тини) стверджують, що обізнані з цим явищем, натомість 32 респондентам воно не відоме й одному байдуже.

Лише третина опитаних стверджує, що в громаді/регіоні є продукти, які з нею/ним асоціюються, близько чверті стверджують, що такий продукт відсутній, а понад 40% не знають, чи такі продукти існують. Майже кожен із респондентів, який стверджував, що такі продукти є, навів приклади, які відображені нижче за переліком 1) цукор, Новоіванівський цукор (3 згадування), (9 згадувань загалом); 2) сир, Коломацький сир (4 згадування), сир «Мрія» (1 згадування), твердий сир (7 згадувань); 3) соняшникова олія «Василенків хутір (2 згадування), соняшникова олія «Покровська» (2 згадування), олія соняшникова (5 згадувань загалом); 4) зернові, зерно, посівне зерно СТОВ «Колос» (1 згадування), сільгосппродукція (4 згадування загалом); 5) земля, на якій можна виробляти продукцію (1 згадування).

Аналізуючи ці відповіді зазначаємо, що земля не є брендом, а засобом виробництва. Та й зернові культури чи сільгосппродукція самі по собі не є ні брендом, ні чимось специфічно регіональним для Коломащини. У разі

якщо якийсь із цих продуктів виготовляється за спеціальною рецептурою й відрізняється від інших, або ж просувається як регіональний бренд Коломаччини під назвою «цукор/сири/олія Коломаччини», його можна вважати регіональним брендом, але важливо саме так його просувати.

Також варто зазначити, що на думку одного з респондентів герб Коломаччини є місцевим брендом, проте це не зовсім так. З одного боку – герб дійсно має чітку прив'язку до Коломаччини (історичний зв'язок з місцевістю), проте герби за рахунок загромождження більшості випадків не привертають увагу, важко запам'ятовуються й через схожість основних форм та кольорів з гербами інших регіонів їх складно використовувати для просування регіональної продукції (на рис. 2 зображено герб Коломацької ОТГ).

Оскільки четвертий розділ анкети є інформаційним, а не опитувальним, то у ньому наведені пояснення явищам, про які запитувалося автором в попередньому розділі. Роз'яснено наступні поняття: кооперація, ефект масштабу виробництва та кластери.

На завершення анкетування в п'ятому розділі вирішили дізнатись чи гото-

ві жителі громади навчатись для набуття нових теоретичних та практичних навичок і реалізовувати їх на практиці з метою особистого розвитку, заробітку й розвитку громади. Проте спершу поцікавились, чи є в респондентів або їх родичів земельна ділянка сільськогосподарського призначення (пай) й відповідно до отриманих результатів ствердно відповіли 69%.

До 33 респондентів, які відповіли, що вони, чи їх родичі володіють земельною часткою (паєм), виникло додаткове запитання – обробляють вони його самостійно, чи можливо здають в оренду або ж земля ніким не обробляється. Отже, 24 із 33 респондентів передали свою земельну ділянку в обробіток іншому сільськогосподарському виробнику й лише семеро обробляють свою землю самостійно. На жаль, спостерігається типова ситуація за якої більшість землевласників передають земельні ділянки в оренду більшому землекористувачу, бо обробляти самостійно здебільшого не вигідно.

Поставлено також запитання до власників земельних часток (паїв) стосовно створення з односельцями кооперативу, передачі до нього свого паю та спільного обробітку землі. Отримано такі результати: 12 респондентів висловили бажання створювати кооператив (надають перевагу особистій праці). Ще двоє респондентів не хотіли б бути членами кооперативу, але готові надати кооперативу свою землю в оренду. Шестеро респондентів виявили побажання внести свою землю в кооператив і відповідно бути його учасниками, проте наразі мають роботу, яка є для них важливішою. Серед одинадцяти респондентів, що підтверджують свою готовність не лише внести свою землю в кооператив, але й її обробляти,



Рис. 2. Герб Коломацької ОТГ[7]

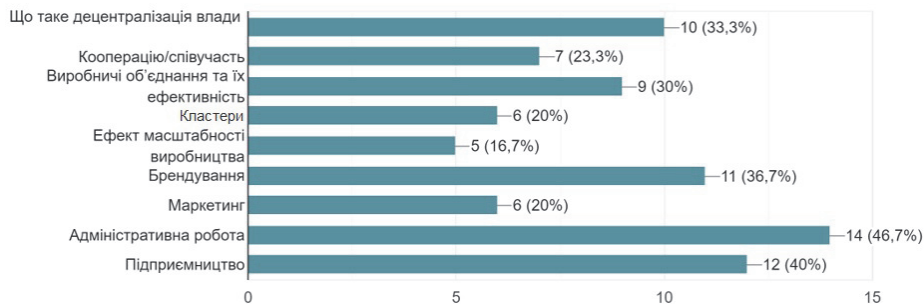


Рис. 3 Відповіді на 23-тє питання з приводу сфер, в яких респондентам необхідні додаткові знання [1]

є також респондент, який дав дві взаємовиключні відповіді. Останніх троє респондентів готові брати участь у кооперативі й хотіли б виконувати в ньому адміністративну роботу.

На поставлене запитання до опитуваних стосовно вибору виду робіт пов'язаного з несільськогосподарською роботою, яким вони хотіли б займатись у кооперативі отримали відповіді не трьох, а двадцяти респондентів. Відповідно зацікавленість до несільськогосподарської праці в кооперативі вища ніж бажання обробляти землю. Адміністративна робота, а саме наступні посади: керівник, секретар, діловод, бухгалтер, зацікавила 60% респондентів, а саме дванадцять осіб. П'ятеро осіб висловили зацікавленість у розвитку несільськогосподарського виробництва з метою вторинної переробки сільськогосподарської продукції кооперативу. Четверо людей обрали кожен з варіантів, що залишився, а саме розроблення маркетингової стратегії та створення бренду кооперативу, його продукції, чи загалом громади або регіону.

Останні три запитання утворюють блок питань, які стосуються потреби в додаткових знаннях чи навичках і готовності їх здобувати. Спершу дізналися про потребу в отриманні додаткових знань в одній із сфер, яких

стосувалось опитування. Більше половини респондентів – 27 осіб (56%) вважають, що їм необхідні додаткові знання в одній з вищенаведених галузей. Натомість 21 особа (44%) вважають себе або достатньо компетентними, або не бажають здобувати нових знань в одній з вищенаведених сфер.

До тих респондентів, які виявили бажання здобувати нові знання поставлено запитання – в якій або яких саме сферах вони їм необхідні, чи вони хотіли б здобувати нові знання. Розподіл відповідей на запитання наведено на рис. 3. З'ясувалося, що найпопулярнішими сферами виявилися: адміністративна робота, підприємництво та створення/просування бренду, а найменш затребуваними – масштабність виробництва, кластери та маркетинг.

В заключному запитанні намагалися визначити, чи достатньо вмотивовані жителі Коломацької громади для самоосвіти. Очікували на 27 відповідей, проте відреагували 38 респондентів, з яких 87% готові навчатися самостійно. Отриманий результат є достатньо позитивним, бо прагнення до саморозвитку є дуже важливим для досягнення як особистої мети, так і розвитку громади. Готовність до самостійного навчання наявна в усіх вікових категоріях, а найголовніше те,

що в наймолодших та середній вікових групах така готовність перебуває на рівні від 80% до 100% і лише для вікової групи від 51 до 65 років цей показник складає дещо більше 50%.

Висновки.

Підсумовуючи отримані результати вважаємо, що Коломацька ОТГ та її жителі мають потенціал для економічного піднесення та розвитку. Враховуючи результати проведеного дослідження, можна стверджувати, що за його результатами можна сформулювати стратегічну мету розвитку громади на тривалий період наступним чином: освічені та багаті люди, які самостійно створюють собі роботу й підвищують ефективність своєї праці.

Обґрунтуванням обраної мети може слугувати те, що велика кількість людей готова навчатись і працювати, підтримують створення кооперативів для спільного виготовлення продукції та її реалізації. Надальше можливе зростання цілого кластеру на базі сільськогосподарського кооперативу й дана ціль є досяжною в довгостроковій перспективі. Найважливіше дати старт даним процесам, після чого до ініціаторів приєднуюватимуться інші люди. Важливо, щоб у досяжність цієї мети вірили люди, які на це наважаться.

Вибір спеціалізації кооперативу, раціональне управління його ресурсами, і, як наслідок, формування регіонального кластеру відносно до визначальних цілей для розвитку громади, що й потрібно закласти в основу розроблення стратегії.

Опитування респондентів – жителів ОТГ за якісно сформованою та структурованою анкетною дозволило отримати цінну якісно-кількісну ін-

формацію, якою варто скористатися для формування стратегічних цілей, розроблення стратегії розвитку громади та її реалізації.

Список літератури

1. Анкета для Коломацької ОТГ// GoogleDocs – 2019– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://forms.gle/cEyxz2ZjZdcmjQc8>
2. Богдан О. Що варто знати про соціологію та соціальні дослідження? Посібник-довідник для громадських активістів та всіх зацікавлених / Олена Богдан; консультант-рецензент Володимир Паніотто. – К.: Дух і Літера, 2015. – 380 с.
3. Глава Уряду: Ключова мотивація об'єднання громад – отримання ресурсів та повноважень// Децентралізація – 2017– [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/news/6271>
4. Децентралізація. Загальна інформація // Децентралізація – 2019– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/news/12084>
5. Дорош А.Й. Значимість програм регіонального розвитку в економічному зростанні сільських регіонів // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 2. С. 91–99. DOI: <http://doi.org/10.31548/zemleustriy2017.02.091>
6. Коломацька селищна об'єднана територіальна громада// Децентралізація – 2017– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/gromada/828>
7. Стратегія розвитку Коломацької селищної об'єднаної територіальної громади // Харківський центр розвитку місцевого самоврядування – 2019– [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kolomak-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2019/03/Strategiya-Kolomatskoyi-OTG_kintseva-versiya.pdf
8. Dorosh O.; Dorosh I., Fomenko V.; Dorosh

A., Saliuta V., Assessment of the system of allocation of subventions and subsidies and their impact on the development of rural territories, Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development Vol. 19, Issue 1, 2019 http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.19_1/Art21.pdf

References

1. Questionnaire for Kolomatska UTC (2019). Google Docs. Available at : <https://forms.gle/cEyxzZ2jZdcmjaQC8>
2. Bohdan O. (2015). Shchovarto znaty pro sotsiologiiu ta sotsialnidoslislshennia? Posibnyk-dovidnyk dlia hromadskykh aktyvistiv ta vsikh zatsikavlenykh [What is worth knowing about sociology and social studies? A guide for community activists and all concerned]. Kyiv: Dukh s Litera, 380.
3. Hlava Uriadu: Kliuchovamoty vatsia obiednannia hromad – otrymannia resursiv ta povnovazhen [Head of Government: The key motivation for community association is the acquisition of resources and authority] (2017). Decentralization. Available at: <https://decentralization.gov.ua/news/6271>
4. Detsentralizatsiia. Zahal'nainformatsiia [Decentralization. General information] (2019). Decentralization. Available at: <https://decentralization.gov.ua/news/12084>
5. Dorosh A. (2017). Importance of regional development programs for the economic growth of rural areas. Land management, cadastre and land monitoring, 2, 91–99. DOI: <http://doi.org/10.31548/zemleustriy2017.02.091>
6. Kolomatskavillage united territorial community (2017). Decentralization. Available at: <https://decentralization.gov.ua/gromada/828>
7. Stratehiarozvytku Kolomatskoi iselushchnoi obiednanoi terytorialnoi hromady [Strategy for development of the Kolomatskavillage united territorial community] (2019). Kharkivskyi sentrozvytky mistsevohosamovriaduvannia [Kharkiv Center for Local Self-Government Development]. Available at: http://kolomak-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2019/03/Strategiya-Kolomatskoyi-OTG_kintseva-versiya.pdf
8. Dorosh O.; Dorosh I., Fomenko V.; Dorosh A., Saliuta V. (2019). Assessment of the system of allocation of subventions and subsidies and their impact on the development of rural territories. Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development (1) 19, 161-168. Available at: http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.19_1/Art21.pdf

Dorosh A.

SURVEY OF COMMUNITY RESIDENTS AS A BASIS FOR FORMING A STRATEGIC LONG-TERM PURPOSE FOR COMMUNITY DEVELOPMENT

<https://doi.org/>

10.31548/zemleustriy2019.04.05

Abstract. This article analyzes the strategies that are being developed for the communities, identifies whether they can lead to economic and social development of the community and increase budget revenues in the long run. It is found that the most important part, the most powerful resource of a community is its people.

In the course of the research, it was decided to conduct a qualitative and quantitative survey of the residents of Kolomatska UTC using the method of anonymous online questionnaire using the Google Docs service. There is a high level of awareness among the residents of the community on the issues of decentralization of power, as well as the positive impact of decentralization on the development of the community. It is determined that 63% of the surveyed residents of the community positively evaluate the prospect of further life in the community and do not plan to leave it.

The survey found that about half of those surveyed were willing to work with fellow villagers in co-operative societies or production as-

sociations to improve their work efficiency and increase their own well-being and community development. It was also found that the vast majority wanted to learn new skills and do it on their own. The result of this research is the formation of a strategic goal of community development for a long period.

Keywords: regional development, decentralization, community development strategy, polls, questionnaires, online questionnaires, cooperation

Дорош А.И.

**ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ ОБЩИНЫ КАК БАЗИС
ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ СТРАТЕГИЧЕСКОЙ
ДОЛГОСРОЧНОЙ ЦЕЛИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ
ОБЩИНЫ**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.05)

10.31548/zemleustriy2019.04.05

Аннотация. В данной статье проанализированы стратегии, которые разрабатываются для общин, выявлено, способны ли они привести к экономическому и социальному развитию общин и росту бюджетных поступлений в долгосрочной перспективе. Установлено, что важнейшей ценностью, мощным ресурсом общин являются их люди.

В процессе исследования было принято решение о проведении качественно-ко-

личественного опроса жителей Коломацкой ОТГ методом анонимного интернет-анкетирования с помощью сервиса GoogleDocs. Установлена высокая осведомленность жителей общины в вопросах децентрализации власти, а также наличие положительного влияния децентрализации на положение дел в общине. Определено, что 63% опрошенных жителей общины положительно оценивают перспективу дальнейшей жизни в общине и не планируют ее покидать.

В процессе исследования выявлено, что около половины опрошенных готовы совместно с односельчанами работать в созданных ими кооперативах или производственных объединениях для повышения эффективности труда и роста собственного благополучия и развития общины. Также установлено, что абсолютное большинство изъявило желание учиться новым навыкам и делать это самостоятельно. Результатом проведения данного исследования является формирование стратегической цели развития общины на длительный период.

Ключевые слова: региональное развитие, децентрализация, стратегия развития общины, опросы, анкетирование, интернет-анкетирование, кооперация

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.64

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.06>

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРИНЦИПУ ЗАЛИШКОВОЇ ПРОДУКТИВНОСТІ У МЕТОДАХ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ

ДРАПІКОВСЬКИЙ О. І., доцент кафедри міського господарства

E-mail: a_drapikovsky@hotmail.com

ІВАНОВА І. Б., доцент кафедри міського господарства

E-mail: i_ivanova@hotmail.com

Київський національний університет будівництва і архітектури

Анотація. Оцінювання землі ґрунтується на численних принципах, серед яких провідна роль належить принципу залишкової продуктивності. Відповідно до цього принципу поточна вартість землі детермінована залишком доходу від її можливого використання в майбутньому з урахуванням витрат коштів і часу, необхідних для отримання цього доходу. Крім того, принцип залишкової продуктивності є основним у розкритті іманентної невизначеності оцінки землі, зумовленою множинністю значень її вартості, кожне з яких буде достовірним при одних припущеннях і неправдивим в інших випадках.

Застосування цього принципу в оцінці землі стало конститутивним у формуванні та розвитку її методичного апарату.

У статті розглянута еволюція методів визначення вартості землі, заснованих на принципі залишкової продуктивності – від традиційних методів екстракції та залишкової капіталізації до методів дисконтованих грошових потоків, – та проаналізовані основні переваги та обмеження щодо їх застосування в оціночній практиці. Доведена необхідність переходу від детермінованих до стохастичних моделей грошових потоків та доповнення їх моделями опціонного ціноутворення, що найкращим чином відображають сучасне уявлення про залишкову природу вартості землі та враховує притаманну її оцінці невизначеність.

Ключові слова: залишкова продуктивність землі, невизначеність, детерміновані та стохастичні моделі грошових потоків, моделі опціонного ціноутворення.

Постановка проблеми.

Оцінювання, в тому числі і визначення вартості, ґрунтується на численних принципах, що відображають природу об'єкта оцінки, умови проведення та характерні риси суб'єкта оцінювання. Дотримання цих принципів дозволяє не тільки ефективно організувати процес аналітичного дослідження, а й слугує вагомим аргументом на користь достовірності оцінки та надійності її результатів.

Одним із найпоширеніших в оціночній практиці принципів є принцип залишкової продуктивності. Його застосовують при виборі найкращого та найбільш ефективного використання, при оцінці економічної доцільності інвестиційних проектів, при визначенні вартості нерухомості з потенціалом розвитку (в тому числі об'єктів, незавершених будівництвом; об'єктів, земельні поліпшення яких вже вичерпали строк економічного життя; об'єктів, що на дату оцінки не мають ринку, але можуть мати такий при альтернативному використанні); а також start-up; нематеріальних активів, реальних опціонів та, передусім, при оцінці землі.

Згідно з цим принципом, вартість оцінюваного об'єкту в теперішньому стані детермінована залишком доходу від його можливого використання в майбутньому з урахуванням витрат коштів і часу, необхідних для отримання цього доходу, що, врешті-решт, визначає залишковий характер вартості об'єкту оцінки. Цим вимогам повною мірою відповідає і визначення вартості ділянки вакантної землі.

Розуміння, що цінність землі пояснюється вигодами, які отримують від її використання, сформулювалося давно. Ще в античні часи, власники землі, заповнюючи податкову декларацію, писали, що очікують отримати певний

урожай пшениці чи винограду, тому за землю вони сплатять такий-то податок. А після класичної роботи Давида Рікардо «Основи політичної економії й оподаткування» (1817), в якій доводилася похідна природа вартості землі від характеру її використання, принцип залишкової продуктивності стає визначальним при оцінці землі.

При цьому, саме принцип залишкової продуктивності є основним у розкритті іманентної невизначеності оцінки землі, зумовленою множинністю значень її вартості, кожне з яких буде достовірним при одних припущеннях і неправдивим в інших випадках.

Невизначеність притаманна будь-якій оцінці. Розкриттю її природи, джерел походження, методів ідентифікації та вимірювання присвячені публікації вітчизняних та зарубіжних авторів [1 – 7]. Проте в оцінці землі, де її причини мають системний – об'єктивний, суб'єктивний та модельний – характер, невизначеність, вірніше спроба її здолати, на нашу думку, можна розглядати як рушійну силу у формуванні принципів та вдосконаленні методів оцінки та оціночних процедур.

Вплив невизначеності оцінки землі на еволюцію її методів уже був предметом розгляду в публікаціях авторів [8; 9]. Тому основний матеріал цієї статті хотілося б сфокусувати на проблемі реалізації принципу залишкової продуктивності в методах оцінки землі.

Мета дослідження. Розкриття ролі принципу залишкової продуктивності в еволюції методів визначення вартості землі.

Результати дослідження та обговорення

1. Передумова вартості землі. Вартість землі є мірою її корисності. Інакше кажучи, щоб земля набула вар-

тості, вона повинна використовуватися або призначатися до використання (ведення сільського чи лісового господарства, забудову тощо). У будь-якому випадку її необхідно виділити в окрему ділянку, встановити щодо неї права і зобов'язання та поліпшити відповідним чином, тобто перетворити її на об'єкт нерухомого майна.

Саме як на складову нерухомого майна на землю формується попит та пропозиція і саме у складі нерухомого майна земля набуває вартості, яку визначає залишок доходу від використання землі (від реалізації створеного продукту) після вирахування усіх витрат, пов'язаних з його отриманням, включаючи вартість фінансування і прибуток підприємця [10, с.15].

При цьому не має значення, що є предметом розгляду – земельна рента (річна вартість) чи вартість землі (капітальна вартість), – оскільки обидві виникають внаслідок використання землі.

Тобто, використання землі слід розглядати як *передумову її вартості*. Проте, якщо взяти до уваги, що земля теоретично може мати необмежену кількість видів і способів використання, то одну й ту ж ділянку землі

характеризуватимуть різні значення вартості, що свідчить про *об'єктивний характер невизначеності* оцінки землі.

З об'єктивним характером невизначеності оцінки землі пов'язана проблема вибору значення вартості, що знайшла спочатку юридичне, а потім і економічне вирішення в принципі, згідно з яким ділянку землі, навіть якщо вона поліпшена, розглядають як вакантну і відкриту до найкращого та найбільш ефективного використання, що забезпечує найвище значення вартості землі.

Особливо гостро зазначена проблема постала під час вирішення питання щодо справедливого розміру компенсації при вилученні землі. Зокрема, у США принцип найкращого та найбільш ефективного використання було юридично закріплено у 1878 році [11, с. 119].

Саме найкраще та найбільш ефективне використання є адекватним з точки зору учасників ринку і повинно розглядатися як основа для визначення ринкової вартості землі, що може бути сплачена не тільки конкретним покупцем, а й його конкурентами. Інакше кажучи, для визначення ринкової вар-



Рис. 1 Залишкова природа вартості землі

тості землі необхідно розглянути всі можливі (існуючі та альтернативні) види використання землі з позиції досягнення її максимальної продуктивності. При цьому з розгляду не повинні виключатися також й ті види використання, що вимагають повне звільнення ділянки від існуючих поліпшень.

Зауважимо, що найкраще та найбільш ефективно використання не визначається на підставі суб'єктивної думки власника чи користувача землі, девелопера чи оцінювача, а формується конкурентними силами ринку та обмежується встановленим планом зонування території з відповідним регламентом використання землі.

З повсюдним впровадженням зонінгових правил і вимог щодо їх дотримання (в Україні ця вимога передбачена Земельним кодексом та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»), вибір найкращого та найбільш ефективно-

го використання став детермінувати функцію та інтенсивність використання землі – основних чинників, що впливають на її вартість. Це надало оцінці землі необхідну визначеність, виключивши з розгляду випадки недополіпшеної чи переполіпшеної нерухомості (принцип пропорційності).

Характерно, що у виданнях Міжнародних стандартів оцінки 2010-х років були прибрані слова про найкраще та найбільш ефективно використання як «найбільш імовірне використання...», щоб підкреслити однозначність вибору¹.

2. Проблема спільного залишку.

З принципом залишкової продуктивності пов'язана ще одна проблема – *проблема спільного залишку*; – на яку звертав увагу ще на початку XIX століття Давид Рікардо.

Залишкову природу має не лише вартість землі, а й підприємницький прибуток, які разом утворюють зали-

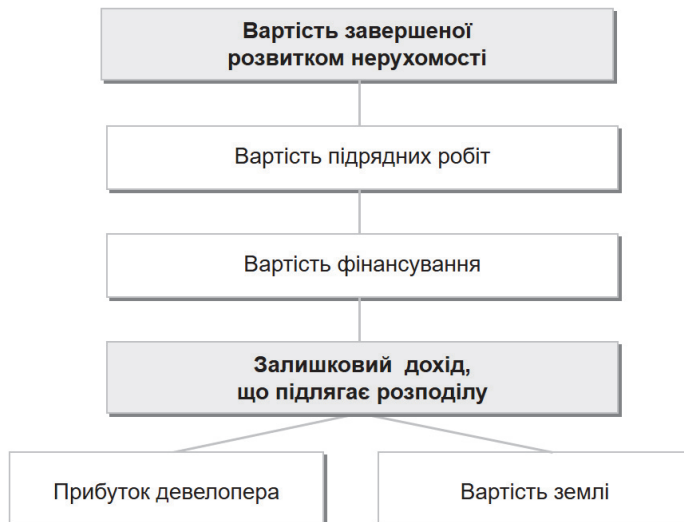


Рис. 2 Залишковий дохід, що підлягає розподілу

¹ Як при оцінці землі може бути реалізована вимога МСО 2017 щодо необхідності враховувати не лише існуючі юридичні обмеження на використання активу, а й імовірність того, що ці обмеження зміняться [12, с. 32], буде розглянуто пізніше

шок, що підлягає розподіленню відповідно до інтересу власника землі та інтересу підприємця (девелопера). Це призводить до *суб'єктивної невизначеності оцінки землі*, оскільки кожна із сторін матиме своє судження про корисність активу і діятиме, виходячи з власних інтересів.

Вважається, що конкурентний ринок сприяє досягненню компромісу між інтересами підприємця та власника землі шляхом формування нормального прибутку та ринкової вартості землі, що відображають точку зору не конкретної особи або групи осіб, а усіх учасників ринку.

Тому вже у XIX столітті в оцінці землі стали використовувати принцип заміщення і *методи ринкового порівняння* – зіставлення продажів та статистичного аналізу ринку, – а коли ринкових свідчень було явно недостатньо, то зверталися до контингентної оцінки.

Завдяки своїй прозорості, мінімізації припущень та можливості прямого ринкового підтвердження методи ринкового порівняння мали очевидні переваги і швидко знайшли своїх прихильників серед оцінювачів землі. В результаті, в оцінці землі отримали поширення *два класи оціночних моделей*: ринкового порівняння та залишкової продуктивності.

3. Порівняльна та залишкова вартість землі. Дослідження авторів свідчать, що на практиці спільне застосування моделей ринкового порівняння та залишкової продуктивності для оцінки однієї і тієї ж ділянки найчастіше не забезпечує досягнення однозначного результату, а визначає певний діапазон значень вартості землі, заданий мінімально можливою вартістю для продавця і максимально можливою для покупця, що свідчить про *моделю невизначеність* оцінки землі.

Якщо передбачене покупцем використання не відповідає вимогам найкращого та найбільш ефективного використання, то залишкова вартість землі буде меншою за порівняльну вартість вакантних земельних ділянок, що продаються на ринку, виходячи з їх найкращого та найбільш ефективного використання, і покупець, скоріш за все, недоотримає девелоперський прибуток.

Якщо ринок ще не відреагував на появу нового, ефективнішого, використання, передбаченого покупцем, то вартість вакантних земельних ділянок на ринку буде меншою за вартість землі в інноваційному девелоперському проекті, і покупець може розраховувати на додатковий, економічний, прибуток.

- *статистичний аналіз ринку* – абсолютні значення факторних ознак

$$P_i = \beta_0 + \sum_{j=1}^m \beta_j x_{ij} + \varepsilon_i$$

- *зіставлення угод* – порівнянні відмінності у значеннях факторних ознак

$$P_0 - P_i = \sum_{j=1}^m (x_{0j} - x_{ij}) \cdot v_j$$

Рис. 3. Моделі ринкового порівняння



Рис. 4 Співвідношення порівняльної та залишкової вартості землі

Цікаво, що майже п'ятдесят років тому, у 1971 році, Жан-Клод Дютейлі прийшов до висновку, що ціна угоди щодо вакантної ділянки коливається між її ринковою ціною та максимальною ціною, яку готовий заплатити покупець, виходячи з умов забудови, очікуваних доходів від зведених споруд мінус витрати на їх будівництво та інші додаткові витрати [13].

Отже, вартість землі відбиватиме паритет інтересів покупця і продавця лише тоді, коли передбачуваний розвиток оцінюваної ділянки буде аналогічним розвитку подібних ділянок і, за умови, що учасники ринку такий розвиток вважають найкращим та найбільш ефективним використанням.

Останнє положення має важливе методологічне значення, оскільки ринкова вартість завжди визначається, виходячи з принципу найкращого та найбільш ефективного використання об'єкту, і якщо цей об'єкт має потенціал розвитку, то судження про цінність такого об'єкту завжди буде ґрунтуватися на концепції залишкової продуктивності. У цьому полягає *парадокс оцінки землі*: коли оцінюють землю, ділянку розглядають як вакантну, тобто без поліпшень, про-

те, щоб оцінити землю, треба знати як ділянка буде поліпшена.

Фактично, залишкова, а не порівняльна, вартість надає уявлення про ціну, яку гіпотетичний покупець готовий заплатити за ділянку землі, що здатна забезпечити прийнятний з точки зору учасників ринку прибуток за умови її відповідного поліпшення.

Слід зауважити, що Міжнародні стандарти оцінки [14, Р. 50] містять застереження стосовно застосування моделей ринкового порівняння, які будуть релевантними для оцінки стандартних вакантних земельних ділянок, передбачене використання яких є аналогічним, проте матимуть обмежене застосування для вакантних земельних ділянок, запропоновані поліпшення яких є різнорідними. Це зумовлено тим, що кількість і набір змінних, що характеризують на перший погляд подібні об'єкти, а саме: відмінності в дозволеному використанні, розбіжності в стані ґрунтів, інфраструктурному облаштуванні в межах та поза межами ділянки тощо, – роблять порівняння ненадійними.

4. Екстракція та залишкова капіталізація. З метою підвищення надійності результатів в оцінці землі разом з методами прямого порів-

ринок купівлі-продажу поліпшеної нерухомості	ринок оренди поліпшеної нерухомості
Метод екстракції $V_{Li} = V_{Oi} - V_{Bi}$	Метод залишку для землі $V_{Li} = \frac{I_{Oi}}{R_O} - V_{Bi}$
Метод аллокації $V_{Li} = V_{Oi} \cdot (1 - B_i)$	Метод розподілення доходу $V_{Li} = \frac{I_{Oi} - V_{Bi} \cdot R_B}{R_L}$

Рис. 5. Методи оцінки землі у складі поліпшеної нерухомості

няння – метод зіставлення продажів вакантних земельних ділянок і метод розвитку поділом (консолідацією), – стали використовувати *методи непрямого порівняння*: метод екстракції, метод алокації, метод залишку для землі та метод розподілення доходу, – що спрямовані на визначення вартості землі у складі об'єктів нерухомості, поліпшених у той же спосіб, як це передбачається для оцінюваної вакантної земельної ділянки.

Методи непрямого порівняння спираються на дані про ціни купівлі-продажу (оренди) поліпшеної нерухомості, які відрізняються більшою, ніж ціни на вакантні ділянки, мірою однорідності, що робить їх привабливішими, але не гарантує надійності отриманих результатів. Їх коректне застосування вимагає адекватної оцінки вартості та сукупного знецінення земельних поліпшень, тому більшість фахівців рекомендує для визначення вартості землі розглядати ринок земельних ділянок, поліпшення яких ще не зазнали знецінення [11, с. 256].

Ненадійність результатів має ще й методологічну причину: методи непрямого порівняння оперують вартістю земельних поліпшень, ігноруючи

той факт, що земельні поліпшення не мають самостійного ринку, а їх вартість визначається виключно внеском у вартість поліпшеного нерухомого майна. Крім того, земля набуває вартості на стадії розвитку нерухомості, коли формується функція та інтенсивність використання землі, а на стадії функціонування ця вартість лише підтримується протягом часу, коли існує використання відповідає найкращому та найбільш ефективному використанню.

Натомість, методи екстракції та залишкової капіталізації є актуальними і широко використовуються для оцінки земельних поліпшень функціонуючої нерухомості, коли вартість землі вже відома.

Це дає підставу говорити про асиметричність оцінки фізичних складових нерухомості, згідно якої вартість землі має резидуальний (залишковий) характер, що відповідає принципу залишкової продуктивності, а вартість земельних поліпшень є контрибутивною (маржинальною) і визначається різницею між поточною вартістю поліпшеної нерухомості та ринковою вартістю землі при найбільш ефективному використанні останньої (принцип внеску).

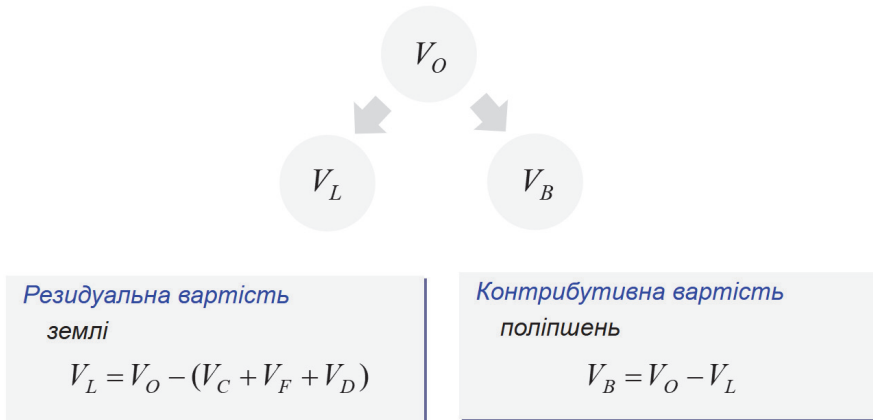
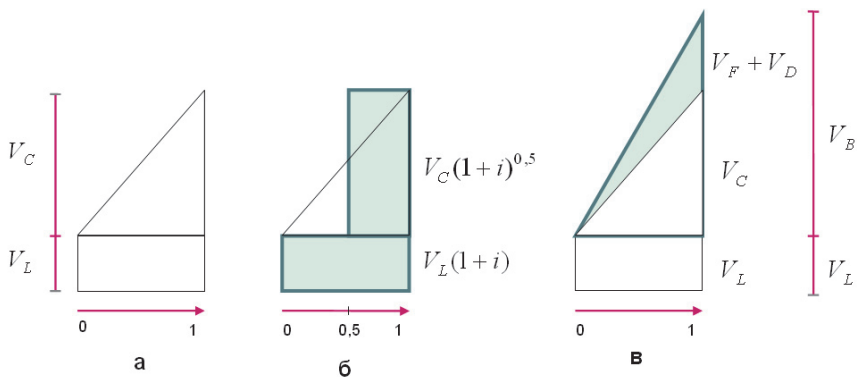


Рис. 6 Асиметричність оцінки фізичних складових нерухомості

5. Моделювання грошових потоків. Усвідомлення просторово-часової природи нерухомого майна сприяло формуванню системи ключових припущень та впровадженню в оцінку землі методів інвестиційного та фінансового аналізу, заснованих на моделюванні грошових потоків, що відбивають взаємозв'язок вартості землі з вартістю завершеної розвитком нерухомості, вартістю підрядних робіт, вартістю фінансування і прибутком девелопера.

Однією з перших моделей такого типу стала модель, запропонована У. Бриттоном, К. Девіс та Т. Джонсоном ще в 1960-х роках [15], за якою спочатку визначалася вартість поліпшеної нерухомості, потім – накопичені за період розвитку витрати на земельні поліпшення і, нарешті, залишок на придбання ділянки вакантної землі, що дисконтувався у вартість землі. При цьому для врахування поступовості здійснення витрат для їх компаундування була застосована процентна ставка для середини періоду розвитку нерухомості.



а) витрати на придбання землі та її поліпшення; б) витрати на придбання землі та її поліпшення з урахуванням їх фінансування та прибутку девелопера; в) вартість землі та земельних поліпшень

Рис. 7. Розподілення витрат на розвиток нерухомості у часі

На основі цієї моделі було розроблене ціле сімейство детермінованих моделей безперервних та дискретних грошових потоків, за якими вартість землі почали визначати як різницю між поточною вартістю завершеної розвитком нерухомості та поточною вартістю підрядних робіт, а за ставки дисконтування – використовувати процентну ставку, що відображала інтереси інвестора та девелопера.

Застосування конкретного типу моделі залежить від складності й тривалості передбачуваного розвитку, а також від необхідного ступеня деталізації грошових потоків за складовими та періодами.

Моделі безперервних грошових потоків набули поширення при оцінці землі, строк поліпшення (розвитку) якої відносно невеликий, що не вимагає встановлення чіткої періодичності платежів, наприклад, при оцінці ділянок, що використовують для вирощування однорічних сільськогосподарських культур.

Натомість моделі дискретних грошових потоків найкращим чином підходили для оцінки землі, призначеної

під забудову, що триватиме достатньо довго і потребуватиме чіткого розподілення витрат за платіжними періодами.

Незалежно від типу обраної моделі, їх застосування ґрунтувалося на одному з двох припущень:

вхідні дані стосовно доходу від завершеної розвитком нерухомості та витрат, пов'язаних з цим розвитком, засновані на поточних на дату оцінки вартостях при спеціальному припущенні, що поліпшення землі вже завершено відповідно до прийнятого плану та технічних вимог; чи

вхідні дані стосовно доходу від завершеної розвитком нерухомості та витрат, пов'язаних з цим розвитком, засновані на вартостях, прогнозованих на дату завершення поліпшення землі згідно з прийнятим планом та технічними вимогами.

Таким чином, моделі дисконтованих грошових потоків не порушували принцип залишкової продуктивності, проте вимагали враховувати відповідні ризики, пов'язані з розвитком:

якщо грошові потоки базувалися на поточних на дату оцінки вартостях і витратах (*модель неявного зростан-*

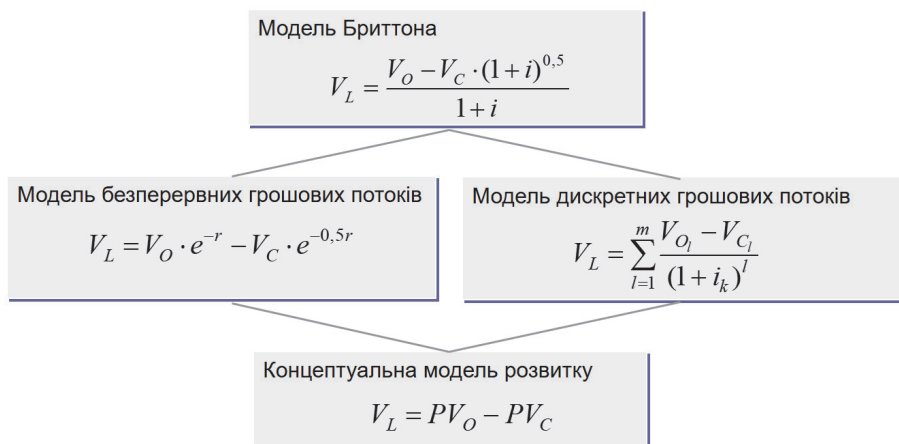


Рис. 8 Детерміновані моделі безперервних і дискретних грошових потоків

ня), мав бути врахований ризик їх можливої зміни між датою оцінки і датою завершення розвитку;

якщо грошові потоки базувалися на прогнозованих вартостях і витратах (модель явного зростання), мав бути врахований ризик таких прогнозів.

6. Чутливість результатів оцінки. Із застосуванням моделей дисконтованих грошових потоків пов'язана ще одна проблема модельної невизначеності оцінки землі – висока чутливість її результатів до зміни вхідних даних, що на думку деяких фахівців ставить під сумнів доцільність використання цих моделей при визначенні вартості землі.

Натомість Рада з Міжнародних стандартів оцінки, не відмовляючись від застосування детермінованих моделей дисконтованих грошових потоків, пропонує доповнювати отриманий результат аналізом чутливості для встановлення масштабу невизначеності оцінки [12].

Аналіз чутливості дозволяє окреслити усі значення вартості землі при можливій зміні вигод і витрат, пов'язаних з її передбачуваним використанням, які свідчать про масштаб їх невизначеності, а не ймовірність їх до-

сягнення. Тому на нашу думку детерміновані моделі визначення вартості землі доцільно доповнювати стохастичними моделями грошових потоків і, тим самим, отримати більш цілісні і реалістичні результати, а не єдине значення вартості землі, для якого незрозуміла ймовірність його досягнення.

Найчастіше для побудови такого типу моделей використовують метод Монте-Карло, заснований на простій випадковій вибірці [16].

Стохастичні моделі дисконтованих грошових потоків дозволяють використовувати невизначені дані й отримувати прийнятну картину можливих результатів, що мають свою статистичну інтерпретацію. Для графічного відображення можливого розподілу значень вартості землі використовують графік щільності ймовірності. Крім того, у разі потреби, завжди можна перейти до єдиного значення вартості землі, так званого *детермінованого еквіваленту* – суми усіх отриманих результатів, кожен з яких перемножений на його ймовірність.

7. Моделі опціонного ціноутворення. На єдине значення вартості при мінливості вхідних даних орієнтовані і моделі опціонного ціноутворення, можливість застосування яких

$$V_{L_i} = \rho_i \cdot V_O \cdot PVF(i, m) - \varphi_i \cdot V_{C_i}^A \cdot PVAF(i, m)$$

де ρ_i та φ_i значення випадкових відхилень вартості заведеної розвитком нерухомості та ануїтетної вартості підрядних робіт відповідно;

$$V_{C_i}^A = FV_C \times \frac{i_k}{(1 + i_k)^m - 1} \quad \begin{array}{l} \text{ануїтетна вартість} \\ \text{підрядних робіт} \end{array}$$

Рис. 9 Стохастична модель грошових потоків

в оціночній практиці розглядається в Міжнародних стандартах оцінки починаючи з 2011 року [17].

В оцінці землі моделі опціонного ціноутворення почали використовувати ще в 1980-х роках. Найбільш застосовуваними є модель Блека-Шоулза, біноміальна модель та модель Самуельсона-МакКіна.

Зазвичай ці моделі розглядають як альтернативу моделям дисконтованих грошових потоків. Проте таке протиставлення, на нашу думку, є недоцільним, оскільки залишає поза увагою просторово-часову природу нерухомого майна.

Імплементоване авторами статті дисконтування грошових потоків до моделей опціонного ціноутворення суттєво підвищило їх операційність. Зокрема, модель Блека-Шоулза найкраще зарекомендувала себе для визначення вартості землі при високій волатильності доходу від її використання; біноміальна модель (модель Титмана) – для визначення оптимальної інтенсивності використання землі в ситуації інверсії найкращого та найбільш ефективного використання; модель Самуельсона-МакКіна – для визначення вартості сподівання як елементу ринкової вартості, що відбиває очікування учасників ринку на можливу в майбутньому зміну теперішнього юридично дозволеного використання [18].

*Модель Блека-Шоулза*² може бути використана для оцінки будь-якого об'єкту, якому властиві риси реального опціону: вартість об'єкту має похідний характер від доходу, що можна отримати від використання цього об'єкту, а розмір самого доходу має тенденцію постійно змінюватися.

Ці риси повною мірою властиві й землі, дохід від використання якої, навіть при стабільній ринковій ситуації, весь час коливатиметься під впливом зовнішніх (природних чи соціальних) умов. При цьому усереднення значень очікуваного доходу, якому властива волатильність, не завжди виправдане, оскільки такий спосіб ігнорує можливість отримання доходу від використання землі, що буде більшим за його середнє значення.

Саме на врахування можливості отримання доходу, вищого за середній, і спрямована модель Блека-Шоулза. За суттю, ця модель є одним із застосувань методу часткових диференціалів відносно динамічної зміни вартості в умовах ефективного ринку, тобто коли будь-які зміни, що впливають на грошовий потік в майбутньому, відразу призводять до зміни ринкової вартості об'єкту оцінки.

Для оцінки землі вхідними даними моделі Блека-Шоулза будуть середнє значення та коефіцієнт варіації доходу від використання землі (базисний актив), а також вартість і тривалість підрядних робіт, необхідних для досягнення цього доходу, які відображають відповідно ціну та строк виконання опціону.

Ключовим компонентом моделі Блека-Шоулза, що відрізняє її від моделей дисконтованих грошових потоків, є інтегральні функції нормального розподілу, значення яких дозволяють врахувати тенденцію коливань доходу від використання землі (вартості завершеної розвитком нерухомості) і, тим самим, відобразити діапазон ймовірності отримання цього доходу, а значить і ризик придбан-

² Запропонована в 1973 році Фішером Блеком та Майроном Шоулзом для оцінки корпоративних інтересів, вартість яких залежить від чинників з високим рівнем невизначеності, виходячи з характеристик імовірності динаміки значень цих чинників.

$$V_L = PV_O \cdot F(z1) - PV_C \cdot F(z2)$$

де $F(.)$ - функція стандартного нормального розподілу для параметрів:

$$z1 = \frac{\ln\left(\frac{PV_O}{PV_C}\right)}{v\sqrt{T}} + \frac{v\sqrt{T}}{2} \quad z2 = \frac{\ln\left(\frac{PV_O}{PV_C}\right)}{v\sqrt{T}} - \frac{v\sqrt{T}}{2}$$

v - коефіцієнт варіації доходу від використання землі,

T - тривалість розвитку, роки

Рис. 10. Модель Блека-Шоулза

ня ділянки землі. При цьому вартість землі буде зростати зі збільшенням волатильності можливого доходу від її використання.

*Біноміальну модель*³ доцільно застосовувати на нестабільному ринку, коли ціни на завершену розвитком нерухомість за час цього розвитку можуть як зрости, так і впасти, що призводить до проблеми оптимальної інтенсивності забудови (чи іншого поліпшення) земельної ділянки, оскільки за таких умов рівень інтенсивності може стати визначальним при виборі найкращого та найбільш ефективного використання.

З метою вирішення цієї проблеми Шеридан Титман у 1985 році запропонував оцінювати міські землі як опціон розвитку. У своїй роботі «Ціни міської землі при невизначеності» він пише: «Була інтуїція, що вакантну ділянку можна розглядати як право отримати одну з декількох різних можливих будівель за цінами виконання, що дорівнюють витратам на їх будівництво» [19, с. 505]. При чому оптимальний об'єм будівлі – за-

гальна площа квартир, що зводяться, – визначатиметься майбутніми цінами на житло.

Застосована Ш. Титманом біноміальна модель ґрунтується на двох припущеннях:

1) в одному інтервалі часу можуть бути лише два варіанти розвитку подій – найгірший та найкращий;

2) девелопери нейтрально відносяться до ризику, тобто ймовірність найкращого варіанту розвитку подій доповнює ймовірність найгіршого варіанту.

Графічно цю модель можна зобразити як бінарне (двійкове) дерево завдовжки в один інтервал, що відображає ймовірні зміни у вартості заведеної розвитком нерухомості та вартості підрядних робіт.

Очевидно, що за таких умов ринкову вартість землі можна визначити як середнє зважене за ризик-нейтральною ймовірністю значень вартості землі при зростанні та падінні цін на поліпшену нерухомість.

У випадку, коли досягнення найкращого та найбільш ефективного використання не залежить від зміни інтен-

³ Запропонована в 1979 році Дж. Коксом, С. Росом і М. Рубінштейном для оцінки фінансових опціонів

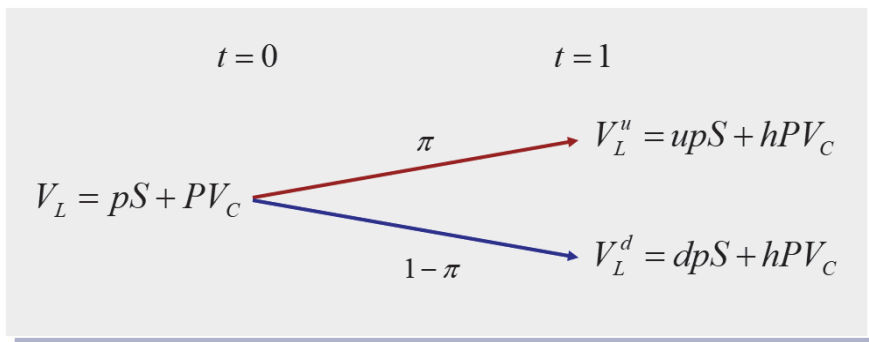


Рис. 11 Ймовірні зміни у вартості завершеної розвитком нерухомості та вартості підрядних робіт

сивності використання землі, вартість останньої на дату оцінки матиме таке ж значення, що і при стабільній ринковій ситуації, незважаючи на те, що її значення зростатиме при позитивних зрушеннях на ринку поліпшеної нерухомості і зменшуватиметься при негативних тенденціях. Тому, застосування біноміальної моделі доцільне лише в ситуаціях, коли у рамках дозволеного використання землі існує альтернатива масштабу її поліпшення (так званий, коефіцієнт хеджування), а умовою адекватного визначення ринкової вартості землі є обґрунтування виправданих витрат на підрядні роботи (ціна виконання).

*Модель Самуельсона-МакКіна*⁴ вперше була застосована для оцінки землі в 1989 році Девідом Гелтнером з метою пояснення динаміки змін в існуючому землекористуванні [20].

За допомогою цієї моделі може бути реалізована також згадана на початку статті вимога МСО 2017 щодо необхідності, разом з існуючим юридично дозволеним використанням землі, розглядати також і можливість розширення діючого регламенту чи його зміни. Інакше кажучи, при визначенні вартості землі, коли чинні зонінгові правила вже не відповідають очікуванням учасників ринку,

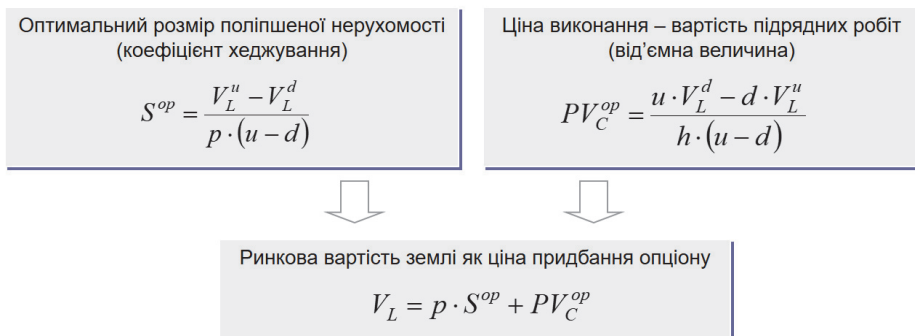


Рис. 12. Біноміальна модель

⁴ Запропонована в 1965 році Паулем Самуельсоном спільно зі своїм колегою Генрі МакКіном для оцінки безстрокових американських варрантів.

має бути врахована *вартість сподівання* переходу до нового найбільш ефективного використання.

Поняття «вартості сподівання» використовується в англійській оціночній практиці [21] і розглядається в Європейських стандартах оцінки [22, с. 24], де воно трактується як елемент ринкової вартості, що підвищує її значення порівняно з вартістю при поточному найкращому та найбільш ефективному використанні у разі потенційної можливості переходу до нового, ще ефективнішого, використання.

У цій ситуації ринкова вартість землі відбиває лише частину значення залишкової вартості, що могла би мати земля при майбутньому найкращому та найбільш ефективному використанні, оскільки на дату оцінки останнє ще не дозволене і, природно, існує ризик, що легалізація такого використання може зайняти певний, скоріш за все, досить тривалий час, або взагалі не відбудеться.

Модель Самуельсона-МакКіна, адаптована авторами для визначення вартості сподівання [18], є системою рівнянь, що дають уявлення про ринкову вартість землі з опціоном розвитку: як доданок вартості землі при поточному найкращому та найбільш ефективному використанні та вартості

сподівання (перше рівняння) і як частину значення залишкової вартості землі при можливому найкращому та найбільш ефективному використанні (друге рівняння).

Перше рівняння розкриває структуру ринкової вартості землі з опціоном розвитку, яка подібно до вартості будь-якого опціону, включає внутрішню вартість (у нашому випадку – вартість землі при поточному найкращому та найбільш ефективному використанні) та часову вартість (вартість сподівання, яку сплачують в надії на перехід до нового, ефективнішого, використання) [23].

Друге рівняння відображає ринкову вартість землі з опціоном розвитку як похідну від очікуваних вигід використання землі при можливому найкращому та найбільш ефективному використанні та необхідних для її досягнення витрат на підрядні роботи. Ключовим параметром цього рівняння є відношення валової вартості девелопменту до ринкової вартості поліпшеної нерухомості, скориговане на коефіцієнт еластичності, що власне і визначає – яка частина залишкової вартості землі при можливому найкращому та найбільш ефективному використанні відповідатиме ринковій вартості землі з опціоном розвитку.

□ *Ринкова вартість землі з опціоном розвитку*

$$\begin{cases} V_L^{mH} = V_L^{pu} + V_L^H \\ V_L^{mH} = (PV_O^{fu} - PV_C) \cdot \left(\frac{PV_O^{GD}}{PV_O^{fu}} \right)^\eta \end{cases}$$

Рис. 13 Модель Самуельсона-МакКіна

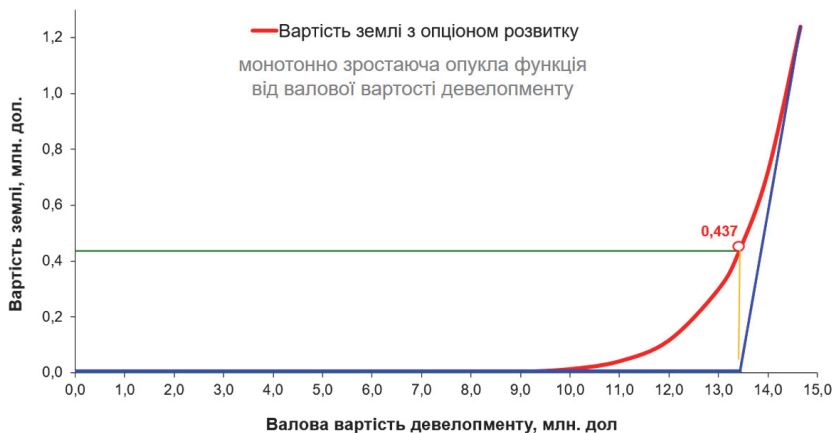


Рис. 14 Зміна значення ринкової вартості землі з опцією розвитку

Очевидно, що застосування моделі Самуельсона-МакКіна є виправданим за умови, коли значення вартості землі при поточному використанні буде меншим за значення вартості землі при можливому використанні, що власне і зумовлює сподівання до переходу до такого використання. При цьому, чим вище значення вартості сподівання, тим вище ймовірність переходу до можливого найкращого та найбільш ефективного використання.

Теоретично, моделі опціонного ціноутворення можуть бути застосовані для оцінки усіх типів вакантних і поліпшених земельних ділянок, передбачених до розвитку, особливо, якщо йдеться про вибір їх найкращого та найбільш ефективного використання.

Висновки.

Методи і моделі оцінки землі, розглянуті в статті, фактично охопили всю історію професійної оціночної діяльності, протягом якої сформуливалися численні оціночні процедури визначення вартості землі, що ґрунтувалися на панівних в той час економічних теоріях.

Незважаючи на еволюцію та зміну пріоритетності цих методів, можна ствер-

джувати, що у кожному з них, включаючи моделі ринкового порівняння, був реалізований принцип залишкової продуктивності. Тобто історія розвитку методів оцінки підтвердила його методологічну і теоретичну спроможність, відтак його реалізація актуальна і для вітчизняної оціночної практики, де зазвичай ігнорується залишкова природа вартості землі та положення Міжнародних стандартів, за яким вакантна земля відноситься до класу нерухомого майна з потенціалом розвитку з певними вимогами до оцінювання.

Неможливо оцінити ділянки землі, які за своїми фізичними параметрами та правовим статусом не можуть бути використаними, окрім як у поєднанні з іншими ділянками. Усі намагання це зробити є безпідставними і свідчать лише про нерозуміння предмету оцінки.

Це стосується і намагання надати виключного характеру при визначенні вартості землі методу зіставлення продажів вакантних земельних ділянок без урахування таких значущих факторних ознак, як параметри їх майбутнього поліпшення. Очевидно, що оціночні моделі ринкового порівняння ділянок вакантної землі мають доповнюватися (прямо або опосередковано) моделями залишкової

продуктивності, що унеможливить застосування будь-якої фракційної оцінки нерухомості за фізичними складовими.

Список використаних джерел

1. Mallinson, M. Uncertainty in property valuation: the nature and relevance of uncertainty and how it might be measured / M. Mallinson, N. French // *Journal of Property Investment and Finance*. – 2000. – Vol. 18, No 1. – P. 13-32.
2. French, N. The Uncertainty of Valuation / N. French, L. Gabrielli // *Journal of Property Investment and Finance*. – 2004. – Vol. 22, No 6. – P. 484-500.
3. Adair, A. The Appraisal of Urban Regeneration Land: A Contemporary Perspective Allowing for Uncertainty / A. S. Adair, N. E. Hutchison, J. Burgess, S. Roulac // *Journal of Property Investment and Finance*. – 2005. – Vol 23, No 3. – P. 213-233.
4. Kucharska-Stasiak, E. Uncertainty of property valuation as a subject of academic research / E. Kucharska-Stasiak // *Real Estate Management and Valuation*. – 2013 – Vol. 21, No 4. – P. 17-25.
5. Лейфер, Л. А. Характеристики точности и неопределенности оценки. Модели и методы их определения / Л. А. Лейфер // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 2013. – Режим доступа: <https://docplayer.ru/26446079-Harakteristiki-tochnosti-i-neopredelennosti-ocenki-modeli-i-metody-ih-opredeleniya-vvedenie.html> – Дата доступа 10.01.19
6. Калиніченко, Ю. В. Концепція невизначеності та її місце у теорії оцінювання / Ю. В. Калиніченко // *Прометей*. – 2014. – № 3 (45) – С. 56-61.
7. Калиніченко, Ю. В. Ідентифікація та кількісне вираження невизначеності оцінки на ринку нерухомості / Ю. В. Калиніченко // *Технологический аудит и резервы производства*. – 2016. – № 4/5 (30) – С. 13-17.
8. Драпиковский А., Иванова И. Проблема неопределенности в оценке земли и способы ее решения. *Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 8-9 листопада 2018). Київ: ДП «Компринт», 2018. С. 35-39.*
9. Драпиковский А., Иванова И. Имманентная неопределенность оценки земли. *Земля Беларуси*. 2019. № 1. С. 27-30.
10. Cost Approach for Tangible Assets: Technical Information Paper 2. London: IVSC, 2012. 27 p.
11. Организация оценки и налогообложения недвижимости: в 2-х томах / под общей ред. Джозефа К. Эккерта. Москва: Российское общество оценщиков. Академия оценки. Стар Интер, 1997. Т.1. 384 с.
12. International Valuation Standards (2017). London: IVSC. 128.
13. Dutailly, J-C. Les valeurs foncieres eu region parisienne. Recherche d'un modele. Cahiers de l'Institut d'Amenagement et d'Urbanisme de la Region parisienne. 1971. Vol. 25. 31 p.
14. IVS 410 Development Property / International Valuation Standards. London: IVSC, 2019. 132 p.
15. Modern Methods of Valuation of Land, Houses and Building: 8th Edition / W. Britton, K. Davies, T. Johnson. London: Estates Gazette, 1989. 768 p.
16. Аналіз вигід і витрат: практ. посіб. / Секретаріат Ради Скарбниці Канади; пер. з англ. С. Соколик; наук. ред. пер. О. Кілієвич. Київ: Основи, 1999. 175 с.
17. International Valuation Standards 2011. London: IVSC. 128 p.
18. Драпиковский А., Иванова И. Недвижимое имущество и его стоимость: монография. LAP LAMBERT Academic Publishing, 2018. 159 с.
19. Titman Sh., Urban Land Prices Under Uncertainty. *American Economic Review*. 1985. Vol. 75, No. 3. P. 505-514.
20. Geltner D. On the Use of the Financial Option Price Model to Value and Explain Vacant Urban Land. *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*. 1989. Vol. 17, No 2. P. 142-158.
21. Modern Methods of Valuation: 11th Edition / E. Shapiro, K. Davies and D. Mackmin. London & New York: Routledge, 2013. P. 246-247.

22. European Valuation Standards 2016: Eighth Edition. Brussels: TEGoVA. 370 p.
23. Pomykacz M., Olmsted C. Options in Real Estate Valuation. The Appraisal Journal. 2013 (Summer). P. 227-238.

References

1. Mallinson, M., French, N. (2000) Uncertainty in property valuation: the nature and relevance of uncertainty and how it might be measured. Journal of Property Investment and Finance. 18, 1. P. 13-32.
2. French, N., Gabrielli, L. (2004) The Uncertainty of Valuation. Journal of Property Investment and Finance. 22, 6. P. 484-500.
3. Adair, A., Hutchison, N., Burgess, J., Roulac S. (2005) The Appraisal of Urban Regeneration Land: A Contemporary Perspective Allowing for Uncertainty. Journal of Property Investment and Finance. 23, 3. P. 213-233.
4. Kucharska-Stasiak, E. (2013) Uncertainty of property valuation as a subject of academic research. Real Estate Management and Valuation. 21, 4. P. 17-25.
5. Leyfer, L. (2013) Charakteristiki tochnosti i neopredelennosti ocenki. Modeli i metody ih opredeleniya [Characteristics of accuracy and uncertainty valuation. Models and methods for their determination]. – Available at: <https://docplayer.ru/26446079-Harakteristiki-tochnosti-i-neopredelennosti-ocenki-modeli-i-metody-ih-opredeleniya-vvedenie.html>
6. Kalinichenko, Yu. (2014) Koncepcija nevyznachenosti ta jj misce u teorii ocinjvannja [The concept of uncertainty and its place in the theory of valuation] // Prometey. 3, 45. P. 56-61.
7. Kalinichenko, Yu. (2016) Identifikacija ta kilkisne vyrazchennja nevyznachenosti ocinky na rynku neruhomosti [Identification and quantification of uncertainty in the real estate market] // Tehnologicheskij audit i rezervy proizvodstva [Technological audit and production reserves]. 4/5, 30. P. 13-17.
8. Drapikovskiy, O., Ivanova, I. (2018) Problema neoprelelnosti v ocenke zemli i sposoby ee reshenija [The problem of uncertainty in the land valuation and its solving methods]. Monetary valuation of land in Ukraine: achievements, problems, prospects: international scientific-practical conference. Kyiv, November 8-9, 2018, 35-39.
9. Drapikovskiy, O., Ivanova, I. (2019) Immanentnaja neopredelenost ocenki zemli [Immanent uncertainty of land valuation]. Land of Belarus, 1, 27-30.
10. Cost Approach for Tangible Assets: Technical Information Paper 2. (2012). London: IVSC, 27.
11. Eckert, J. K. ed. (1997) Organizacija ocenki i nalogooblozhenija nedvizhimosti [Property Appraisal and Assessment Administration]: in 2 vol. Moscow: Appraisal Academy, 1, 384.
12. International Valuation Standards (2017). London: IVSC. 128.
13. Dutailly, J.-C. (1971) Les valeurs foncieres eu region parisienne. Recherche d'un modele. Cahiers de l'Institut d'Amenagement et d'Urbanisme de la Region parisienne, 25, 31.
14. IVS 410 Development Property / International Valuation Standards (2019). London: IVSC, 132.
15. Britton, W., Davies, K., Johnson, T. (1989). Modern Methods of Valuation of Land, Houses and Building: 8th Edition. London: Estates Gazette, 768.
16. Treasury Board of Canada Secretariat. (1999). Analiz vygid i vytrat [Benefit-cost Analysis Guide]. Kyiv: Osnovy, 175.
17. International Valuation Standards (2011). London: IVSC, 128.
18. Drapikovskiy, O., Ivanova, I. (2018). Nelvizhimoe imuschestvo i ego stoimost: monografiya [Real Property and its value: monography]. LAP LAMBERT Academic Publishing, 159.
19. Titman, Sh. (1985). Urban Land Prices Under Uncertainty. American Economic Review, 75 (3), 505-514.
20. Geltner, D. (1989). On the Use of the Financial Option Price Model to Value and Explain Vacant Urban Land. Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association, 17 (2), 142-158.
21. Shapiro, E., Davies K., Mackmin D. (2013). Modern Methods of Valuation: 11th Edition.

London & New York: Routledge, 246-247.

22. European Valuation Standards: Eighth Edition. (2016): Brussels: TEGoVA, 370.
23. Pomykacz, M., Olmsted, C. (2013). Options in Real Estate Valuation. The Appraisal Journal, Summer, 227-238.

Drapikovskiy O., Ivanova I.

IMPLEMENTATION OF THE RESIDUAL PRODUCTIVITY PRINCIPLE IN LAND VALUING METHODS

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.06)

10.31548/zemleustriy2019.04.06

Abstract. Land valuation is based on numerous principles, among which the principle of residual productivity plays a leading role. According to this principle, the current land value is determined by the residual income from its possible future use in the future, taking into account the costs and the time required to obtain this income. In addition, the residual productivity principle is fundamental in revealing the immanent uncertainty of land valuation due to the multiplicity of its value, each of which will be true in assumptions and false in other cases.

The application of this principle in the land valuation has become constitutional in the formation and development of its methodological apparatus.

The article discusses the evolution of land valuation methods based on the residual productivity principle – from traditional extraction methods and residual capitalization to discounted cash flow methods – and analyzes the main advantages and limitations of their use in valuation practice. The necessity of moving from deterministic to stochastic cash flows models and supplementing them with optional pricing models, which best reflect the modern understanding of the residual nature of land value and taking into account its inherent uncertainty, has been proved.

Keywords: residual land productivity, uncertainty, deterministic and stochastic cash flow models, optional pricing models.

Драпиковский А.И., Иванова И.Б.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА ОСТАТОЧНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ В МЕТОДАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.06)

10.31548/zemleustriy2019.04.06

Аннотация. Оценка земли основывается на многочисленных принципах, среди которых ведущая роль принадлежит принципу остаточной продуктивности. Согласно данному принципу текущая стоимость земли детерминирована остатком дохода от ее возможного использования в будущем с учетом затрат средств и времени, необходимых для получения этого дохода. Кроме того, принцип остаточной продуктивности является основным в раскрытии имманентной неопределенности оценки земли, обусловленной множественностью значений ее стоимости, каждое из которых будет достоверным при одних допущениях и ложным в иных случаях.

Применение этого принципа в оценке земли стало конститутивным в формировании и развитии ее методического аппарата.

В статье рассмотрена эволюция методов определения стоимости земли, построенных на принципе остаточной производительности – от традиционных методов экстракции и остаточной капитализации к методам дисконтированных денежных потоков, – и проанализированы основные преимущества и ограничения по их применению в оценочной практике. Доказана необходимость перехода от детерминированных к стохастическим моделям денежных потоков и дополнения их моделями опционного ценообразования, которые наилучшим образом отражают современное представление об остаточной природе стоимости земли и учитывают присущую ее оценке неопределенность.

Ключевые слова: остаточная продуктивность земли, неопределенность, детерминированные и стохастические модели денежных потоков, модели опционного ценообразования.

MODERN ROLE OF ASSESSMENT AS A FACTOR OF FULL-FUNCTIONING LAND MARKET IN UKRAINE

KOSHEL A., *Candidate of Economic Sciences (Ph.D.)*

e- mail: koshelao@gmail.com ORCID ID: 0000-0001-9032-1622

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Abstract. *The current state of the market of non-agricultural land and agricultural land that are not under the moratorium is analyzed. The legislatively fixed definition of monetary valuation, which is one of the bases for opening the land circulation of commodity agricultural production, is investigated.*

The main features of land valuation for which the process of land valuation should be conducted in terms of market relations are noted. The disadvantages of the existing system of regulatory monetary valuation of agricultural land outside the settlements of Ukraine, which are formed not on the market valuation, are presented.

The method of group estimation of land according to the common characteristics of land on a market basis, which is used in most countries of the world and is called mass estimation, is proposed. Advantages and disadvantages of methods of mass land valuation are shown in the conditions of expectation of opening of a complete land market.

The directions of improvement of the modern system of land valuation for the purposes of their taxation and determination of real value are determined. The extreme importance of land valuation as the main regulatory factor for the proper functioning of the land market is shown.

Keywords: *land market, valuation, regulatory monetary valuation, market price, mass valuation, land taxation.*

Formulation of the problem.

The current political and economic situation in Ukraine gives rational grounds for expecting the opening of the land market for commodity agricultural production. Taking into account that all the legal basis for starting the market of agricultural commodity land has already been prepared, it is necessary to analyze the existing state of the already existing markets of non-agricultural lands, agricultural lands not subject to the moratorium (personal farming) and the rental market.

In fact, having formed a complete picture of existing markets, one can predict what tendencies can be expected when starting the sale and purchase of land of commodity agricultural production, outline certain risks and prospects.

One of the main roles will be played by an objective assessment of land as a territorial basis for the placement of buildings and structures, etc. and the main means of agricultural commodity production. Thus, the quality of land resources valuation is of particular relevance in the context of the prospect of opening a full-fledged land market in Ukraine.

within settlements, the vast majority of them require the conduct of new valuation companies (Fig. 1).

Thus, according to Fig. 1 as of 2019, more than 70% of settlements in Ukraine require updating of the normative monetary valuation of land, which in turn is a burden on local budgets of local self-government bodies.

A separate component is the analysis of indicators of regulatory monetary valuation of agricultural land outside settlements of Ukraine. As of 01.01.2019, the indicators of the normative assessment of agricultural lands in terms of administrative and territorial units have the following form (Fig. 2)

Based on the data of Fig. Cherkasy Oblast has the highest indicator of the value of one hectare of agricultural land under arable land and is 33646 UAH. and the smallest has Zhytomyr region - 21411 UAH. per hectare.

When analyzing the data of the normative monetary valuation of agricultural land under perennial crops, we have the following distribution: the highest indicator of the normative value is the Cherkasy region, which is 74144 UAH. per hectare and the smallest is Lviv region with the value of 27091 UAH. per hectare.

When allocating data on the values of the regulatory monetary valuation of ag-

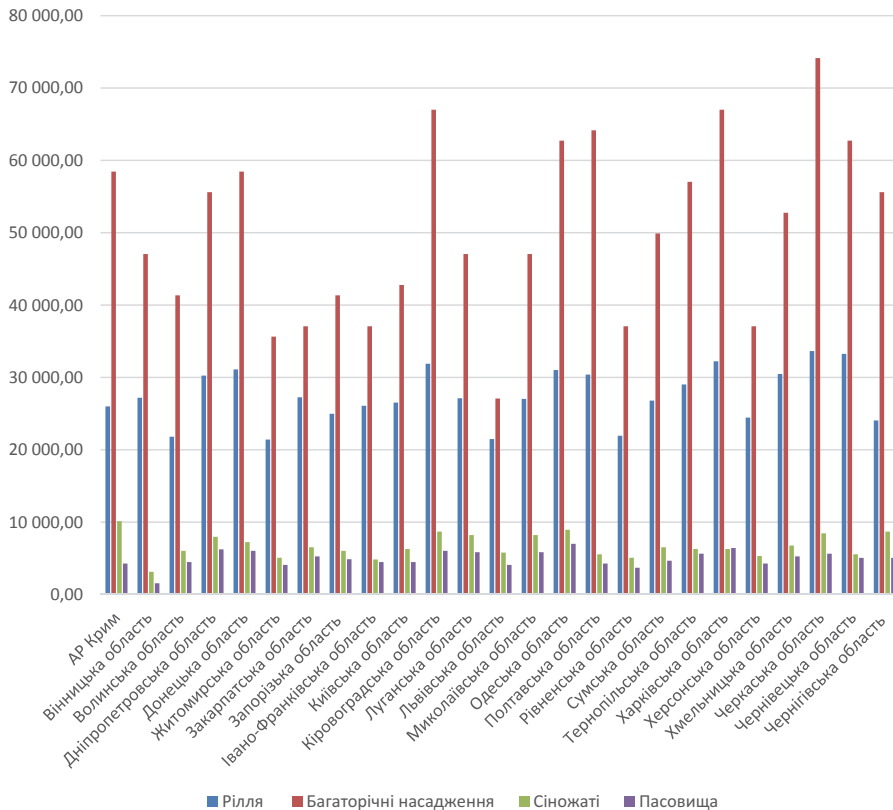


Fig. 2. Indicators of the number of settlements in Ukraine requiring a new monetary valuation of land by region as of 01.10.2019 [2]

Source: State Geocadastre - <https://land.gov.ua>

ricultural land under hayfields - the most expensive are hayfields in the Crimea with an indicator of 10145 UAH. per hectare and the cheapest in Vinnytsia region with the cost of 3140 UAH. per hectare.

The analysis of indicators of the normative monetary valuation of agricultural lands under pastures showed that the highest value of one hectare of pastures is in the Odessa region and is 7011 UAH. and the lowest in Vinnytsia region with an indicator of 1558 UAH. per hectare.

It is worth noting that the regulatory indicators of monetary valuation with a favorable coincidence of factors of influence on land can be ten times different from the real market, as a rule in the smaller side.

Summarizing the data presented above on the indicators of the current land market that are not subject to the moratorium and the indicators of the normative monetary valuation of land, it can be said that the non-market base of land valuation is ambiguous and has a significant impact on the regulation of land values, especially within settlements.

In addition to the official statistics, one must also take into account the existence of a «gray» land market, which in the conditions of the unstable Ukrainian economy functions and causes an impact on the value of land.

In the conditions of anticipation of opening of a full-fledged market of agricultural commodity lands, which make up more than 70% of the whole territory of Ukraine, it is necessary to improve the existing system of assessment by switching to market methods. The author proposes a method of group assessment of land on common grounds and many factors that are not taken into account in the regulatory assessment. This method is the standard market method of valuation for tax purposes, called mass valuation.

The whole methodology is based on the statistical analysis of groups of land on common grounds, which is performed

in an automated mode and significantly reduces the cost of evaluation procedures. This may be especially true in the context that 2/3 of all settlements require a new regulatory monetary assessment.

The disadvantage of this method is a slightly lower level of accuracy compared to the individual expert evaluation of land plots, but there is no need for constant updating of the normative land valuation data.

With an open land market, there may be a need for an objective market valuation of land, and most importantly large arrays and in a short period of time. Just automated land valuation can satisfy the demand for a quality reliable market valuation base.

The main areas of improvement of the modern land valuation system should be to bring its existing indicators to market values. One of the main goals that modern land valuation has to fulfill is to ensure fair science-based tax rates, which in turn are possible by establishing the real value of the land.

Findings.

Therefore, land valuation is extremely important in the field of land relations. It serves as a stabilizing factor for market pricing, serves as a key element for efficient taxation of land and for filling local budgets. Formation of a system of land valuation based on grouping methods by common factors and characteristics should become the basis for the development of the land market for agricultural commodity production.

References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy. Rezhym dostupu : Zemelnyi kodeks Ukrainy. Available at : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-142>.
2. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre. Available at : <http://land.gov.ua>

Кошель А.О.,
СУЧАСНА РОЛЬ ОЦІНКИ ЯК ФАКТОРУ
ПОВНОЦІННОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ РИН-
КУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.07>

Анотація. Проведено аналіз сучасного стану ринку земель несільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення, які не перебувають під дією мораторію. Досліджено законодавчо закріплене визначення грошової оцінки на рентній основі, яке є однією з основ для відкриття обігу земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Відзначено головні особливості оцінки земель за якими має відбуватися процес оцінювання земельних ділянок в умовах ринкових відносин. Наведено недоліки існуючої системи нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів України, яка формується не на ринковій оціночній базі.

Запропонована методика групового оцінювання земель за спільними характеристиками земельних ділянок на ринковій основі, яка використовується в більшості країн світу і має назву масова оцінка. Показані переваги та недоліки методів масового оцінювання земель в умовах очікування відкриття повноцінного ринку земель.

Визначено напрями удосконалення сучасної системи оцінки земель для цілей їх оподаткування та визначення реальної цінності. Показано надзвичайну важливість оцінки земель як основного регулюючого фактору повноцінного функціонування ринку земель.

Ключові слова: ринок земель, оцінка, нормативна грошова оцінка, ринкова ціна, масова оцінка, оподаткування земель

Кошель А.О.
СОВРЕМЕННАЯ РОЛЬ ОЦЕНКИ КАК
ФАКТОРУ ПОЛНОЦЕННОГО ФУНКЦИО-
НИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.07>

Проведен анализ современного состояния рынка земель несельскохозяйственного назначения и земель сельскохозяйственного назначения, которые не находятся под действием моратория. Исследовано законодательно закрепленное определение денежной оценки на рентной основе, которое является одной из основ для открытия оборота земель товарного сельскохозяйственного производства.

Отмечено главные особенности оценки земель по которым должен происходить процесс оценки земельных участков в условиях рыночных отношений. Приведены недостатки существующей системы нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов Украины, которая формируется не на рыночной оценочной базе.

Предложенная методика группового оценивания земель по общим характеристикам земельных участков на рыночной основе, которая используется в большинстве стран мира и называется массовая оценка. Показаны преимущества и недостатки методов массового оценки земель в условиях ожидания открытия полноценного рынка земель.

Определены направления совершенствования современной системы оценки земель для целей их налогообложения и определения реальной ценности. Показано чрезвычайную важность оценки земель как основного регулирующего фактора полноценного функционирования рынка земель.

Ключевые слова: рынок земель, оценка, нормативная денежная оценка, рыночная цена, массовая оценка, налогообложения земель

АНАЛІЗ ПОВНОТИ ПОКАЗНИКІВ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ УКРАЇНИ НА ОСНОВІ ФОНДОВИХ МАТЕРІАЛІВ ІНСТИТУТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ УААН

ПАТІЮК О.О., аспірант.

Інститут землекористування НААН України

o.patiyuk@gmail.com

Анотація. Беручи до уваги те, що дані бонітування ґрунтів є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь, а дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тобто існує єдиний, безперервний методологічний процес оцінки земель, в якому недостовірність даних в першому етапі породжує помилки розрахунків в наступних етапах.

Так як питання бонітування ґрунтів в умовах ринкових земельних відносин не втрачає актуальності, та беручи до уваги, що востаннє роботи з бонітування ґрунтів сільськогосподарських земель в Україні були проведені ще у 1993 році, а за останні чверть сторіччя, формально, вже мали б бути проведені, принаймні, три нових тури бонітування ґрунтів, так як це прописано в Законі України «Про оцінку земель», але фактично ж, показники бонітування ґрунтів, з різних причин, не оновлювалися.

Автором було проаналізовано базу даних бонітування ґрунтів України за шкалами 1993 року, а також експлікаціями агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (ПСГР) за фондовими матеріалами Інституту землеустрою УААН, на основі яких була здійснена спроба визначити повноту охоплення ґрунтового покриття ПСГР України показниками бонітування.

Проведене дослідження показало, що показники бонітування ґрунтів на основі фондових матеріалів Інституту землеустрою УААН за своєю повнотою далеко не завжди можуть виступати основою для суцільного проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і потребують проведення подальших досліджень використовуючи нові підходи та напрацювання.

Ключові слова: бонітет ґрунтів, економічна оцінка агропромислових груп ґрунтів, оцінка ґрунтів, сільськогосподарські угіддя.

Постановка проблеми.

«Основним природним багатством країни є ґрунти, а їх вивчення є загальнонародною справою» В.В. Докучаєв.

Перші відомості про якість ґрунтів стародавньої Русі, їх так званому бонітуванню ми знаходимо у хліборобів.

Хлібороби вважали землю матір'ю всіх своїх багатств, постійно її вивчали як основну умову свого існування. «Земля - годувальниця» - так називали її слов'яни. Хоча хлібороб тих часів і не був озброєний науковими даними про хімічний склад і фізичні властивості оброблюваних їм ґрунтів, він знав з повсякден-

ного досвіду, що ґрунти, різні за своїми зовнішніми ознаками - за забарвленням, складом, особливостями їх обробітку, мають і різну родючість, виробляв свого роду оцінку ґрунтів по їх ефективності виробництва. Чорні та темно-сірі ґрунти хлібороби ставили на перше місце, так як вважали найкращими, а світло-сірі і білі - малородючими. Хлібороби були першими, хто проводив щось схоже на бонітування ґрунтів древньої Русі.

Питання бонітування ґрунтів в умовах ринкових земельних відносин не втрачає актуальності, адже, беручи до уваги, що востаннє роботи з бонітування ґрунтів сільськогосподарських земель в Україні були проведені ще у 1993 році, а Закон України «Про оцінку земель» вимагає проведення відповідних землеоціночних робіт не рідше ніж раз у 7 років[1], то більш ніж за останні чверть сторіччя, формально, вже мали б бути проведені, принаймні, три нових тури бонітування ґрунтів. Фактично ж, показники бонітування ґрунтів, з різних причин, не оновлювалися, а тому важливим науковим завданням є аналіз придатності та повноти показників бонітування для використання у інших землеоціночних роботах, адже вони враховуються в основі нормативної та експертної грошової оцінок земельних ділянок.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Питання бонітування ґрунтів висвітлено в роботах таких вітчизняних та закордонних науковців як О.П. Кашана, В.В. Медведєва, В.В. Плisko, І.В., Сірого, Д.С. Булгаков, І.С. Смага, О.В. Тихенко, Д.Р. Санагатуліна[12], В.А. Махт, В.А. Руді[13].

Метою статті є аналіз повноти показників бонітування ґрунтів України на основі фондових матеріалів,

як основи для проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу.

Засновником бонітування ґрунтів вважається В. Докучаєв, який розділив земельно-оціночні роботи на 2 частини. Перша з них природно-історична, яка в сучасному розумінні «бонітування ґрунтів» та господарсько-економічна «економічна оцінка землі». У В. Докучаєва головним принципом оцінки була необхідності дотримання тісного зв'язку між цими складовими, тобто природно-історична частина повинна бути основою і критерієм для господарсько-економічної.

На думку І. В. Плisko, метод В.В. Докучаєва набагато випередив свій час. В основу земельно-оцінних робіт були покладені властивості ґрунту, а не похідні від них економічні показники (урожай і дохід), як це трапилося, приміром, і в Україні у 80-і роки минулого століття, було використано широкий набір властивостей ґрунтів, в тому й фізичні параметри ґрунту, чого не було практично в жодній наступній методикі, за винятком методики, яка застосовується у Франції[9].

О.П. Канаши відзначав, що бонітування ґрунтів можна розглядати як спеціалізовану класифікацію ґрунту за природними властивостями, що характеризує їх родючість відносно різних сільськогосподарських культур і відображає ступінь відповідності ґрунту біологічним потребам конкретних культур[11].

Бонітування ґрунтів Української РСР проводилось в більшості областей за методикою, розробленою Українським науково-дослідним інститутом ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Н. Соколовського. Відмінною особливістю даної методики є те, що предметом оцінки є не ґрунтовий різновид, як було

прийнято більшістю ґрунтознавців, а агровиробнича група і підгрупи ґрунтів, і критерієм їх бальної оцінки є врожайність сільськогосподарських культур[3].

Сучасний етап робіт з бонітування ґрунтів в Україні розпочинається з методики В.П. Кузьмичова, який отримав порівняльні оцінки продуктивності ґрунтів, використовуючи як основний критерій багаторічну врожайність провідних культур у колгоспах і радгоспах країни. Було зібрано інформацію зі 100 тис. господарств за 20 років. Щоб відокремити вплив ґрунтів від дії інших чинників, було запропоновано сільськогосподарське районування. В результаті цих робіт було виділено 101 район з однотипними ґрунтами, кліматом, спеціалізацією господарств, подібним рівнем виробничих ресурсів (забезпеченість робочою силою, технікою, добривами). У межах районів господарства поєднували в групи. Просторовою одиницею бонітування фактично були агровиробнича група і ґрунтовий вид, що переважав у ній. Складено кілька оцінних шкал загальних бонітетів за врожайністю і валовими зборами з 1 га ріллі основної продукції зернових і технічних культур (у зернових одиницях) та часткових бонітетів — за врожайністю окремих культур. На базі ґрунтової карти України в масштабі 1:1500000 було побудовано картосхеми бонітетів ґрунтів за ступенем їхньої придатності для вирощування різних культур, а також опрацьовано єдину шкалу (класифікацію) якісної оцінки ґрунтів України[4].

Сама ж необхідність отримання інформації про порівняльні оцінки якості ґрунтів виникла ще у 90-х роках минулого століття перед проведенням економічної оцінки земель.

Роботи з бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь України виконувалися відповідно до «Методики бонітировки почв України», яка на

думку О. Тихенко є найбільш прийнятною в той час[10]. Дана методика була розглянута і схвалена на засіданні Відділення землеробства Української академії аграрних наук 10.03.1992 року (протокол № 2) і «Методичних рекомендацій по проведенню бонітування ґрунтів», що розглянуті й схвалені науково-методичною радою з питань бонітування ґрунтів України 21.01.1993 року. Об'єктом бонітування прийнято одиниці ґрунтового покриву, які виділялися на картах ґрунтів і об'єднані в агровиробничі групи ґрунтів згідно з «Номенклатурним списком агровиробничих груп ґрунтів Української РСР» (К., 1978). Зважаючи на те, що показники бонітування дають порівняльну оцінку природної характеристики ґрунтів - їх родючості, вони можуть використовуватися як об'єктивна основа для диференціації нормативного рентного доходу[5].

Показники бонітування ґрунтів використовуються:

- згідно ст. 37 Закону України «Про землеустрій» - дані бонітування ґрунтів використовуються при здійсненні землеустрою з метою розробки комплексу заходів із землеустрою щодо використання та охорони земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів[6];
- згідно Постанови КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» - при зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, серед інших факторів враховуються якісні характеристики земельних ділянок, як родючість та стан ґрунтів (бонітет)[7];
- згідно Постанови КМУ «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» - визначенні

втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства — бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається, а також бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополі[8].

Великий досвід оцінки ґрунтів накопичений в країнах Східної Європи, Польщі, Болгарії, колишньої НДР та ін. Як правило, ці роботи багато в чому схожі з роботами, що проводились на території нашої країни. У своїх дослідженнях східно-європейські дослідники спиралися на досвід СРСР.

Бонітування та економічна оцінка ґрунтів в Польщі проводиться Міністерством сільського господарства, де землі поділені на 6 класів від найкращих до найгірших земель.

За основу оцінки ґрунтів в НДР була взята класифікація відомого ґрунтознавця Г. Штремме, де було виділено 227 класів орних земель.

В США оцінка землі проводиться в двох аспектах: рілля, луки і пасовища, ліс. Основою для проведення оцінки ґрунтів виступають наступні матеріали такі як, ґрунтові карти складені на основі бонітування, дані про врожайність сільськогосподарських культур на різних ґрунтах, місце розташування та інше. Найбільш поширеною методикою оцінки ґрунтів в США є методика, яка розроблена Службою охорони ґрунтів[14].

Зважаючи на вищевикладене, нами було проаналізовано базу даних бонітування ґрунтів України за шкалами 1993 року, а також експлікаціями агрогосподарських груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (ПСГР) за

фондовими матеріалами Інституту землеустрою УААН, на основі яких була здійснена спроба визначити повноту охоплення ґрунтового покриття ПСГР України показниками бонітування.

В результаті проведеного дослідження визначено середньозважені показники повноти охоплення показниками бонітування агрогосподарських груп ґрунтів у розрізі областей України, які наведені в таблиці 1.

В розрізі сільськогосподарських угідь по орних землях (гістограма 1) можна зробити висновок, що найкращий результат повноти охоплення площ показниками бонітування агрогосподарських груп ґрунтів є такі області як: Київська 99,4 %, Полтавська, Кіровоградська та Миколаївська області на рівні 99,1 %, а найгірший показник серед всіх проаналізованих областей в Луганській 61,9 %.

По багаторічних насадженнях (гістограма 2) в Черкаській 98,9 %, Сумській 97,6 % та 94,7 %, в Кіровоградській області. Найгірший показник серед багаторічних насаджень також в Луганській області який на рівні 46,9 %, а серед інших областей середні показники повноти охоплення площ показниками бонітування агрогосподарських груп ґрунтів знаходяться в діапазоні 73-90 %.

Серед сіножатей (гістограма 3) результат повноти охоплення площ показниками бонітування агрогосподарських груп ґрунтів найкращий показник в Черкаській 98,9 %, Сумській 97,6 % та Полтавській 97,2 %, а з найгіршої сторони можна виділити Луганську та Івано-Франківську області з показниками 46,9 %, та 58,7 % відповідно.

Охоплення показниками бонітування агрогосподарських груп ґрунтів пасовищ (гістограма 4) найбільш забезпеченими оціночними показниками бонітування є такі області як Херсонська

**Таблиця 1 – Повнота показників бонітування ґрунтів
сільськогосподарських земель в розрізі областей України**

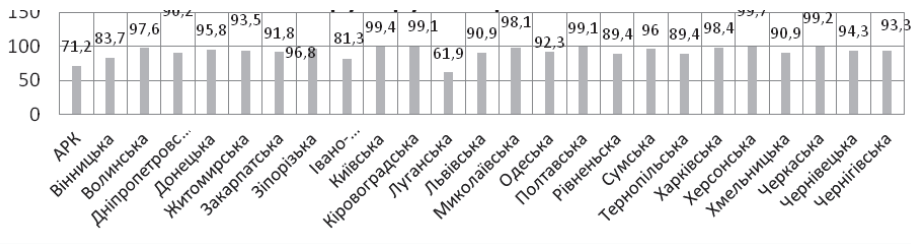
Область	Рілля		Багаторічні на- садження		Сіножаті		Пасовища	
	охо- плення агро- груп, %	охо- плення площ, %	охо- плення агро- груп, %	охо- плення площ, %	охо- плення агро- груп, %	охо- плення площ, %	охо- плення агро- груп, %	охо- плення площ, %
АРК	48,6	71,2	18,7	73,9	14	36,3	48,9	71,9
Вінницька	38,9	83,7	23,6	89,5	29	35,1	55,5	77,1
Волинська	58,6	97,6	14,3	85,1	44,1	91,1	52,1	93,9
Дніпропетровська	49,1	90,2	16,2	90	19,6	33,1	60,1	82,4
Донецька	66	95,8	18,7	93,1	20,6	86,3	69,5	95,1
Житомирська	46,3	93,5	18,2	86,7	36,2	81,8	45,3	86,6
Закарпатська	41,6	91,8	40,2	81,6	61,1	93,9	67,8	92,3
Зіпорізька	74,3	96,8	32,2	88,4	19,4	78,5	65,8	90,8
Івано-Франківська	55,2	81,3	14,6	58,7	48,2	68,8	56,5	70,1
Київська	71,2	99,4	21	92,2	37,5	47,7	47	76,1
Кіровоградська	63,4	99,1	28,4	94,7	34,8	71,4	66,4	98,9
Луганська	28,5	61,9	4,7	46,9	31,2	46,7	48,4	69,6
Львівська	61	90,9	13,9	77,9	41,7	62,8	54,1	70,7
Миколаївська	57,7	98,1	16,7	87	11,3	50,6	59,1	89,7
Одеська	49,8	92,3	16,7	72,9	12	26,3	43,9	68,9
Полтавська	60,7	99,1	14,6	97,2	59,9	93,7	66,3	93,5
Рівненська	65,3	89,4	9,7	79,8	38,1	42,6	49,4	55,2
Сумська	77,5	96	23,2	97,6	70,8	98,9	77,9	98,1
Тернопільська	71,7	89,4	22,8	87,3	46,8	84,2	64,6	90,5
Харківська	45,6	98,4	11,7	87,3	32,1	30,2	55,5	81,7
Херсонська	75	99,7	20,2	90,3	19,4	88,6	73,3	99,1
Хмельницька	67,1	90,9	27,3	83,6	44,4	59,5	49,1	72
Черкаська	77,1	99,2	33,1	98,9	38,6	96,8	62,9	97,8
Чернівецька	60,5	94,3	19,4	76,6	47,5	77	51,3	85,5
Чернігівська	60,1	93,3	23,5	84,2	42,6	58,2	45,7	72

авторська розробка на основі фондів матеріалів Інституту землеустрою УААН.

99,1 %, Кіровоградська 98,9 %, Сумська 98,1 %, а серед областей в яких показники знаходять на дещо гіршому рівні, то тут можна виділити Рівненську 55,2 %.

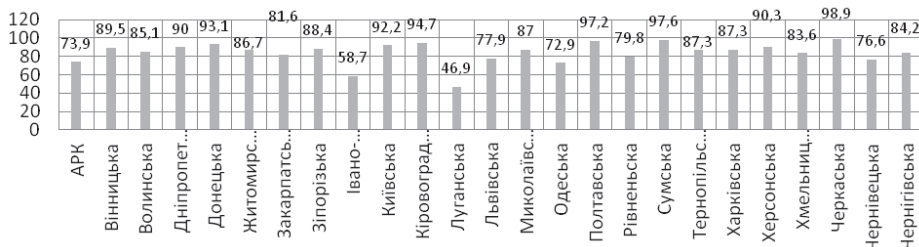
Виходячи з проаналізованих даних, можна зробити висновок, що

найбільш забезпеченими оціночними показниками бонітування є орні землі, показник яких знаходиться на рівні 91,7 %, охоплення оціночними показниками сіножатей 65,6 %, багаторічних насаджень 84 %, пасовищ 83,2 %.



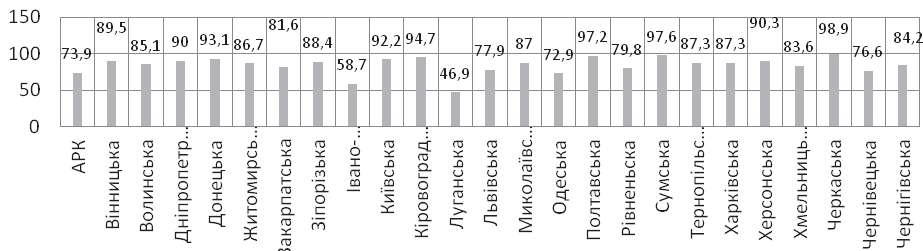
Гістограма 1. Охоплення показниками бонітування агровиборничих груп ґрунтів орних земель

Примітка: авторська розробка на основі фондів матеріалів Інституту землеустрою УААН.



Гістограма 2. Охоплення показниками бонітування агровиборничих груп ґрунтів багаторічних насаджень

Примітка: авторська розробка на основі фондів матеріалів Інституту землеустрою УААН.



Гістограма 3. Охоплення показниками бонітування агровиборничих груп ґрунтів сіножатей

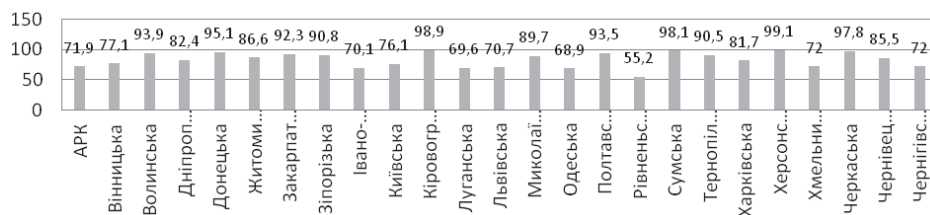
Примітка: авторська розробка на основі фондів матеріалів Інституту землеустрою УААН.

Висновок.

Беручи до уваги те, що дані бонітування ґрунтів є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь, а дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні

нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тобто існує єдиний, безперервний методологічний процес оцінки земель, в якому недостовірність даних в першому етапі породжує помилки розрахунків в наступних етапах.

Проведене дослідження показує, що показники бонітування ґрунтів



Гістограма 4. Охоплення показниками бонітування агровиробничих груп ґрунтів пасовищ

Примітка: : авторська розробка на основі фондових матеріалів Інституту землеустрою УААН

1993 року за своєю повнотою далеко не завжди можуть виступати основою для суцільного проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, та потребують напрацювання підходів та алгоритмів щодо визначення показників бонітування для тих агро-виробничих груп ґрунтів, які наявні в межах певних територій, проте не були оцінені під час проведення основних робіт із бонітування ґрунтів.

Список використаних джерел

1. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
2. Агропочвоведение В. Д. Муха, Н. И. Картамышев, И. С. Кочетов, Д. В. Муха; под ред. В. Д. Мухи. – М. : Колос, 1994. – 528 с.
3. Гаврилюк Ф.Я. Бонитировка почв. Изд. 2-е, перераб. и доп. Учеб. пособие для вузов. М., «Вышш. школа», 1974. 272 с.
4. В.В. Медведєв, І.В. Плisko Пропозиції до вдосконалення чинної методики бонітування ґрунтів, Вісник аграрної науки, 2013. № 5. - С. 14-18.
5. А.Г. Мартин, Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, Землеустрій і кадастр, 2013 № 3, С. 30-51.
6. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2023 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
8. Постанова Кабінету Міністрів України "Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню" від 17.11.1997 № 1279. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF>.
9. Плisko І.В. Просторово-диференційована система управління якістю ґрунтів (на прикладі ріллі України). – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора наук за спеціальністю 06.01.03 «Агроґрунтознавство і агрофізика» (Сільськогосподарські науки). – Національний науковий центр «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського», НААН, Харків, 2019.
10. Тихенко О.В. Порівняльний аналіз методів бонітування ґрунтів України О.В. Тихенко Вісник Національного аграрного університету. — 2010. — №6. — С. 33—39.
11. Канаш О.П. Бонітування ґрунтів: пропонуються зміни, чого вони варті? О.П. Канаш Землевпорядний вісник. – № 5.— 2008.— 46-50.
12. Сунагатуллина Д.Р. «Бонитировка почв и ее влияние на кадастровую стоимость».— Челябинск: ЮУрГУ, АСИ-411, 88.

13. Махт В.А., Руди В.А. Основы методики и современные проблемы оценки плодородия почв для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2016. – №. 4 (24).
14. Беннет Х.Х. Основы охраны почв. – М.: Иностранная литература, 1958. – 232 .

References

1. Zakon Ukrainy "Pro otsinku zemel'" vid 11.12.2003 № 1378-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
2. Mukha V. D., Kartamyshev N. I., Kochetov I. S., Mukha D. V.; pod red. V. D. Mukhi. (1994). Agropochvovedeniye – M. : Kolos. – 528 p.
3. Gavril'yuk F. YA. (1974). Bonitirovka pochv. Izd. 2-ye, pererab. i dop. Ucheb. posobiye dlya vuzov. M., 272 p.
4. Medvedyev V.V., Plisko I.V. (2013) Propozyt-siyi do vdoskonalennya chynnoyi metodyky bonituvannya hruntiv, Visnyk ahrarnoyi nauky. № 5. - p. 14-18.
5. Martyn A.G. (2013). Onovlennya metodychnykh zasad normatyvnoyi hroshovoyi otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya, Zemle-ustriy i kadastr, № 3, p. 30-51.
6. Zakon Ukrainy "Pro zemleustriy" vid 22.05.2003 № 858-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
7. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro ekspertnu hroshovu otsinku zemel'nykh dilyanok» vid 11.10.2003 № 1531. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
8. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy "Pro rozmiry ta Poryadok vyznachennya vtrat sil's'kohospodars'koho i lisohospodars'koho vyrobnytstva, yaki pidlyahayut' vidshkoduuvannyu" vid 17.11.1997 № 1279. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF>.
9. Plisko I.V. (2019). Prostorovo-dyferentsiyovana systema upravlinnya yakistyu gruntiv (na prykladi rilli Ukrainy). – Kvalifikatsiyna naukova pratsya na pravakh rukopysu. Dysertatsiya na zdobuttya naukovooho stupenya doktora nauk za spetsial'nistyu 06.01.03 «Ahrogruntoznavstvo i ahrofizyka» (Sil's'kohospodars'ki nauky). – Natsional'nyy naukovyy tsentr «Instytut gruntoznavstva ta ahrokhimiyi imeni O.N. Sokolovs'koho», NAAN, Kharkiv
10. Tykhenko O.V. (2010). Porivnyal'nyy analiz metodiv bonituvannya hruntiv Ukrainy. O.V. Tykhenko Visnyk Natsional'noho ahrarnoho universytetu. — №6. — P. 33—39.
11. Kanash O.P. (2008) Bonituvannya gruntiv: proponuyut'sya zminy, choho vony varti? O.P. Kanash Zemlevporyadnyy visnyk. – № 5.– 46-50.
12. Sunagatullina D.R. (2018). "Soil Boning and Its Impact on Cadastral Value."—Chelyabinsk: YuURSU, ASI-411, 88.
13. Makht V.A., Rudi V.A. (2016). Osnovy metodiki i sovremennyye problemy otsenki plodorodiya pochv dlya kadaastrovoy otsenki sel'skokhozyaystvennykh ugodiy Vestnik Omskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta.— №. 4 (24).
14. Bennet H.H. (1958). Osnovy okhrany pochv. – M.: Inostrannaya literature. – 232.

Patiyuk O

ANALYSIS OF THE COMPLETENESS OF INDICATORS OF SOIL ASSESSMENT IN UKRAINE BASED ON MATERIALS OF THE INSTITUTE OF LAND MANAGEMENT OF THE UAAS

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.08)

[10.31548/zemleustriy2019.04.08](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.08)

Abstract. Taking into account the fact that the soil appraisal data is the basis for the economic valuation of agricultural land, and the data on the economic valuation of land is the basis for the normative monetary valuation of land plots, that is, there is a single, continuous methodological process of land valuation in which the data are unreliable in the first stage generates calculation errors in the following stages.

Since the issue of soil appraisal in the conditions of market land relations does not lose its relevance, and taking into account that the last time work on soil appraisal of agricultural lands in Ukraine was carried out in 1993, and over the past quarter century, formally, should already be carried out, at least three new soil appraisal tours, as it is prescribed in the Law of Ukraine "On land valuation", but in fact, the soil appraisal indicators were not updated for various reasons.

The authors analyzed the database of soil assessment in Ukraine according to 1993 scales, as well as the explications of agro-industrial groups of soils of natural agricultural regions (NAR) for the stock materials of the Institute of Land Management of the UAAS, on the basis of which an attempt was made to determine the completeness of the soil cover of the NAR of Ukraine for the indicators of assessment.

The study shows that the indicators of soil appraisal on the materials of the Institute of Land Management of the UAAS in their completeness far from always can serve as the basis for a continuous monetary assessment of agricultural land and require research using new approaches and developments.

Keywords: soil bonitet, economic assessment of agricultural production groups of soils, soil assessment, agricultural land.

Патюк А.

**АНАЛИЗ ПОЛНОТЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
БОНИТИРОВКИ ПОЧВ УКРАИНЫ НА ОС-
НОВЕ ФОНДОВЫХ МАТЕРИАЛОВ ИНСТИ-
ТУТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА УААН**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.08)

10.31548/zemleustriy2019.04.08

Аннотация. Принимая во внимание то, что данные бонитировки почв является основой проведения экономической оценки сельскохозяйственных угодий, а данные по экономической оценке земель является

ся основой при проведении нормативной денежной оценки земельных участков. То есть существует единственный, непрерывный методологический процесс оценки земель, в котором недоверие к данным в первом этапе порождает ошибки расчетов в следующих этапах.

Так как вопрос бонитировки почв в условиях рыночных земельных отношений не теряет актуальности, и принимая во внимание, что последний раз работы с бонитировки почв сельскохозяйственных земель в Украине были проведены еще в 1993 году, а за последние четверть века, формально, уже должны быть проведены, по крайней мере, три новых туры бонитировки почв, так как это прописано в Законе Украины «Об оценке земель», но фактически же, показатели бонитировки почв, по разным причинам, не обновлялись.

Авторам было проанализировано базу данных бонитировки почв Украины по шкалам 1993 года, а также экспликациями агропромышленных групп почв природно-сельскохозяйственных районов (ПСПР) за фондовыми материалами Института землеустройства УААН, на основе которых была осуществлена попытка определить полноту охвата почвенного покрова ПСПР Украины показателям бонитировки.

Проведенное исследование показывает, что показатели бонитировки почв на основе фондовых материалов Института землеустройства УААН по своей полноте далеко не всегда могут выступать основой для сплошного проведения денежной и экспертной оценки земель сельскохозяйственного назначения и требуют проведения исследований используя новые подходы и наработки.

Ключевые слова: бонитет почв, экономическая оценка агропроизводственных групп почв, оценка почв, сельскохозяйственные угодья.

КОНСТРУКТИВНА ГЕОГРАФІЯ І РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

УДК 556.53(477.82)

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.09>

DYNAMICS OF EROSION-ACCUMULATION PROCESSES ALONG THE STREAM BED OF TURIYA RIVER (Kovel Hydropost)

T. S. PAVLOVSKA, PhD in geography, associate professor of the chair of physical geography in Lesya Ukrainka Eastern European National University

I. P. KOVALCHUK, PhD in geography, professor, head of the chair of geodesy and cartography in National University of Life and Environmental sciences of Ukraine

YU. V. BILETSKYI, PhD in biology, associate professor of the chair of physical geography in Lesya Ukrainka Eastern European National University

O. V. RUDYK, senior lecturer of the chair of geodesy, Earth ordering and cadaster in Lesya Ukrainka Eastern European National University

R. M. HENALIUK, 1st year master's student of specialty 014.07 „Secondary education (Geography)” in Lesya Ukrainka Eastern European National University

e-mail: kovalchukip@ukr.net

pavlovska2011@gmail.com

Abstract. The article reflects the results of the study of deformations of the stream bed of the Turiya River (Kovel Hydropost, hydro range No. 5) during 1983–2018. For this purpose, multiple cross-sections of the channel and various combined flow curves were constructed and analyzed, the levels of water in the river, the relationships between the course of erosion-accumulation processes along the course and the dynamics of natural and anthropogenic factors are revealed. The information base of the study was the theoretical basis of the doctrine of channel processes, which are substantiated in the works of foreign and Ukrainian scientists, the materials of our own observations, data from the Volyn Center for Hydrology and Meteorology (hereinafter VCGM). In the process of solving the tasks, the methods of comparative analysis, synthesis, graphic, mathematical and statistical methods were applied; the system approach was applied.

During the study it was established that during the specified time interval in the stream bed there was an alternation of erosion and accumulation processes, which was expressed by the alternation of periods of some erosion of the stream bed and its siltation. The transverse

profiles of the Turiya stream bed indicate that during the period 1983–1988, mainly accumulative processes prevailed in the channel, and in the following period (1988–2008) they changed to erosion ones. In recent years, rechargeable processes have become dominant and the profile of the stream bed in 2018 has come closer to its stream bed in 1988.

The flow and water level curves of Turiya confirm our conclusions about trends in erosion-accumulation processes along the stream bed. During the periods 1983–1988 and 1996–2000, the accumulation processes dominated, and at the interval of time from 1988 to 1996 and in 2000–2008 erosion processes dominated. The 2009, 2012, 2013, 2014, 2017 curves are in almost one field, which attests to the stability of the Turiya River over the last decade.

The development of channel deformations depends, mainly, on the hydrological regime of the river. The dynamics of erosion-accumulation processes along the river Turiya is consistent with the long-term regime of its maximum runoff: in the 80-ies of the last century a significant fall in the values of maximum discharge (some decrease in annual precipitation, the influence of the Kovel reservoir) was observed, which led to their erosion. Compared to this time period, around the 1990s and during the 2000s, the values of maximum discharge increased slightly. As a consequence, the eroding ability of the watercourse during floods and freshets increased, which slightly increased the cross-sectional area of the channel. In the last four years, the values of maximum discharge have been significantly lower than normal, and as a result erosion processes have weakened.

Reduction of the maximum discharge of the Turiya River, absence of runoff during the 2015–2018 boundary, dominance of accumulative processes in the channel leads to eutrophication of the watercourse, which, in turn, reduces its transport capacity and contributes to the further accumulation of solids. If this trend continues in the future, then the risks of flooding the Turiya floodplains in the event of heavy floods or freshets will increase.

Keywords: Volyn region, hydrological regime, hypodost, water flow and water level curves, transverse profile of river bed, Turiya River, surface runoff, stream bed deformations.

Actuality of theme.

River systems and erosion-accumulation processes occurring in floodplain complexes under the action of constant watercourses have always been closely monitored by scientists and businessmen because of their widespread distribution on the earth's surface and of great importance for human life. After all, the processes occurring along river beds affect not only their morphology and hydrological characteristics, but also create certain advantages or threats to the effective conduct of economic activities. Hydrogeomorphological phe-

nomena can be caused by both natural and anthropogenic factors.

The importance of the study of erosion-accumulation processes in the river system of the Turiya (right tributary of the Pripyat River) is dictated by several reasons: the very sensitive response of the river system to anthropogenic influence, due to the low water content and low transport capacity of the river, a small part of the underground component in the formation of its runoff; the need to predict the state of Polesia reservoirs in the face of global climate change; the great importance of the river for water supply to local settlements, in particular Kovel; the need to optimize

the use, conservation and enhancement of the restorative potential of small rivers, to improve the quality of their water resources and to improve the environmental situation in the basin geosystems of Volyn Polesia.

Analysis of recent publications.

Most practical and theoretical questions and provisions on channel processes are formulated on the basis of a considerable number of different observations, studies and generalizations of two major Russian scientific schools: erosion-accumulation doctrine (founders M. Makkaeviev and R. Chalov) and hydromorphological theory of bed-stream theory M. Kondratiev, I. Popov and others) [10]. Among the prominent scientists who investigated the stream bed there are the names S. Altunin, O. Andreiev, V. Bazylevych, N. Baryshnikov, M. Velikanov, M. Volman, V. Honcharov, N. Znamenska, A. Kahanov O. Kaftan, I. Krylenko, O. Kroshkin, I. Kuzmin, I. Levi, L. Leopold, V. Lokhtin, M. Rzhanytsyn, K. Rosynskyi, B. Snishchenko, S. Khakimov, Ye. Tsaitts, I. Yaroslavtsev and others [1].

In Ukraine in recent decades, studies of channel erosion-accumulation processes, the study of the intensity of horizontal and vertical deformations of river beds were engaged H. Bairak, S. Baranovskyi, Kh. Burshtynska, V. Vyshnevskyi, P. Horishnyi, V. Hrebin, L. Dubis, Yu. Karavan, A. Kyrlyuk, B. Kindiuk, L. Kovalska, I. Kovalchuk, O. Kozytskyi, O. Konovalenko, L. Kosteniuk, A. Mykhnovych, Ya. Molchak, I. Nakonechnyi, O. Obodovskyi, V. Onyshchuk, V. Opechenyk, O. Palanychko, M. Pasichnyk, O. Pylypovych, O. Pochaievets, Z. Rozlach, Yu. Ryabokrys, V. Selskyi, M. Tsependa, V. Shevchuk, L. Shynkaruk, P. Shuliarenko, O. Shchodro, Yu. Yushchenko and others [2–7; 9–10;

12–20]. This is due to the significant intensification of these processes and phenomena under the influence of natural (climate change) and anthropogenic (deforestation, hydrotechnical and road construction, recreation) factors and the increasing scale of the negative effects of their impact on settlements and populations, lands and communications.

The purpose and task of the article.

The purpose of the article is to detect deformations of the Turiya river bed in the range No. 5, located 135 m below the main Kovel hydropost, during 1983–2018, to find out the orientation of erosion-accumulation processes in the river channel and the conditions and factors of their development. To achieve this goal, the following tasks were set and solved: 1) to analyze the theoretical basis of studies of stream bed processes in the nineteenth and twentieth centuries, as well as the modern heritage of stream bed studies; 2) to study the stream bed regime of the rivers of Ukraine, types of stream bed deformations and the factors of their development; 3) to analyze the main factors and conditions of development of erosion-accumulation processes along the river Turiya (geological and geomorphological structure, climate, water runoff, anthropogenic influence); 4) to construct and analyze the combined time profiles (as of 1983, 1988, 2008, 2018) of the Turiya bed in the studied hydro range; 5) construct and analyze time-varying (1983, 1988, 1996, 2000, 2005, 2008, 2009, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017) combined flow and water level curves in the river; 6) identify the links between the course of erosion-accumulation processes in the course and the dynamics of their natural and anthropogenic factors; 7) to evaluate the prospects for the development of channel processes in the studied hydro range.

Materials and methods of research.

Methodology base of the study was the theoretical basis of the doctrine of channel processes, which are substantiated in the works of foreign and Ukrainian scientists, the materials of our own observations, data from the Volyn Center for Hydrology and Meteorology (hereinafter VCGM). In the process of solving the tasks, the methods of comparative analysis, synthesis, graphic, mathematical and statistical methods were applied; the system approach was applied.

Presentation of the main material and substantiation of the results of the research.

With the help of Microsoft Office Excel 2003, we built computer models of the Turiya cross-section as of 1983, 1988, 2008 and 2018. For graphical constructions of each time slice, we chose depths at medium, maximum and minimum water levels.

The transversal profiles were superimposed on each other, which made it possible to analyze periodic changes of the section of the stream bed at different water levels during each of these years. In order to analyze the deformations of the channel over a multi-year period, we combined different profiles on one graph (Fig. 1). For this purpose, we selected the cross sections of the channel of the specified time sections at maximum water levels.

Analyzing the state of the Turiya bed in 1983, we can see a more active manifestation of erosion processes near the left bank. The transverse profile of the bed in 1988 is somewhat different: in the part of the riverbed where the greatest depths were observed in the previous time slice, accumulation processes are now being traced. Thus, the maximum depth of the stream bed decreased by approximately 20 cm. In 2008, compared to 1988, the stream bed became deeper. However, the erosion rates do not exceed the previous alluvium accumulation indicators: the

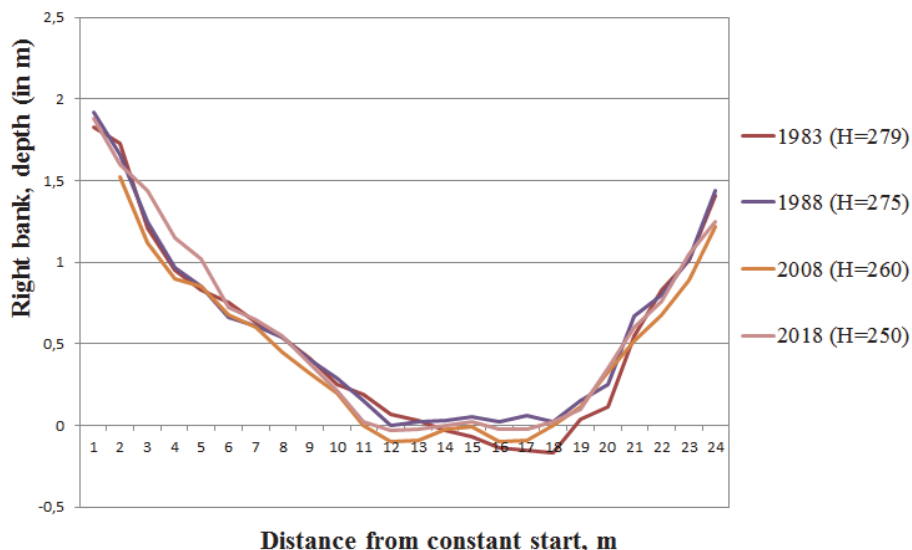


Fig. 1. Combined multiple times cross-sectional profiles of the Turiya River stream bed (Kovel hydropost, constructed by us according to VCGM)

stream bed become deeper by 20 cm. The main difference the 2008 stream bed profile of the previous ones is that the erosion processes were directed to the right bank, whereas at the beginning of the study period they predominated near the left one. If we compare the cross-sections of the river bed in 2018 and in 2008, we can see that the accumulation processes have intensified closer to our time. Since the section of the riverbed in 2018 is most relevant for practice, it should be noted that during 2018 the riverbed was stable: its transverse profile did not undergo any special deformations during the change of hydrological phases (to construct the channel profile in 2018, we chose depth measurements during the spring flood ($H = 250$ cm, 14.04.2018), summer low water flow ($H = 187$ cm, 06.05.2018), winter low water flow ($H = 224$ cm, 13.01.2018). The slight deviations of the 2018 profile lines are within the permissible errors in determining the depths [8].

In order to determine as objectively as possible the orientation of the erosion-accumulation processes along the river Turiya, especially from 1988 to 2008 and from 2009 to 2017 (in this interval no profile of the stream bed was carried out, so its cross sections are missing), we analyzed the connection curves measured flow rates and water levels in 1983, 1988, 1996, 2000, 2005, 2008, 2009, 2012, 2013, 2014, 2017. Microsoft Office Excel 2003 was used to create graphical constructs. Shifts of the curves in the graphs of the relationship of water levels and flows up or down allows us to indicate river alluvium accumulation (accumulation) or erosion of the stream bed (erosion) [10].

The flow and water level curves of Turiya water in Figure 2 confirm our conclusions about the development of erosion-accumulation processes along the river bed over the study time, which are made on the basis of cross-section

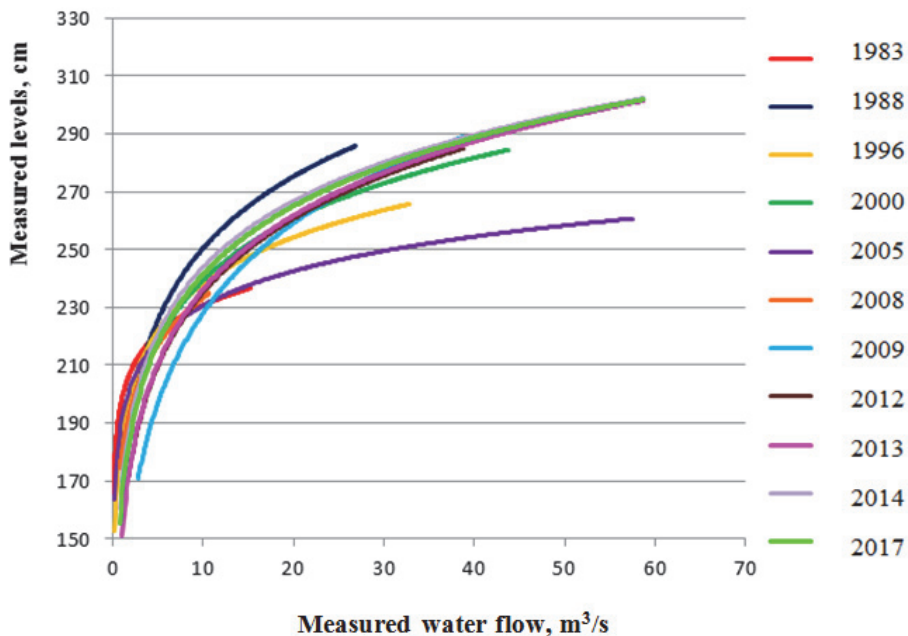


Fig. 2. Combined multiple times water flow and levels curves of the Turiya River

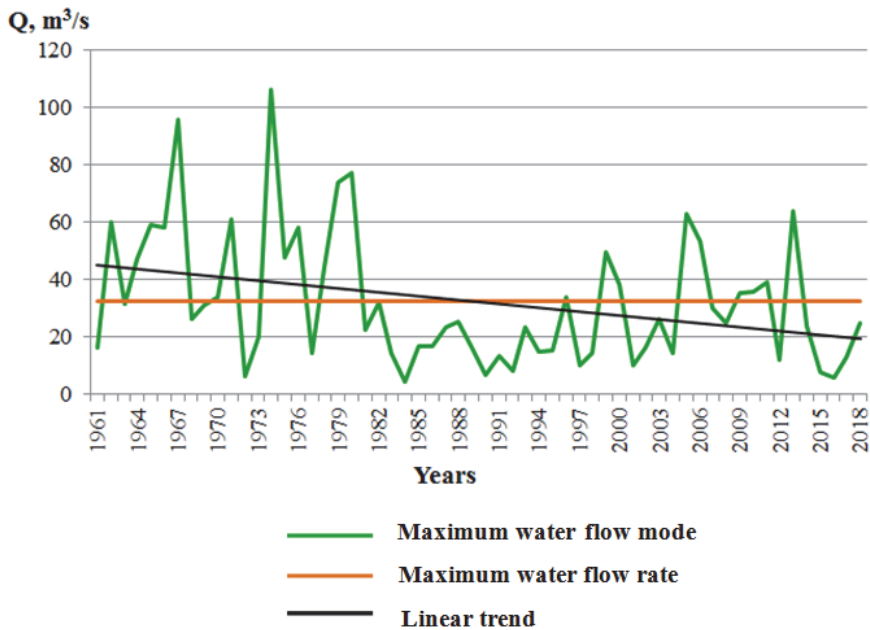


Fig. 3. Long-term dynamics of the maximum runoff of the Turiya River

analysis. As can be seen from the constructions, the curve in 1988 deviates from the curve as of 1983, indicating the accumulation of alluvium along the river bed. The curve in 1996 shifts downward from the previous curve, which speaks of „subsidence levels” and therefore of the development of erosion processes. The reason for this is the increase in maximum water flow in 1996 to the level of the norm (note that in the previous 15 years the maximum costs were very low) (Fig. 3). The 2000 curve slightly exceeds the 1996 curve. It is likely that the accumulation processes have intensified again during this period. In 2005 and 2008, the flow and water level curves occupy one of the lowest positions on the graph, indicating the dominance of erosion processes at this time due to the surge in the values of maximum water flow in 2005 and 2006 compared to 2001–2004,

when the maximum runoff indicators were substantially below normal (see Fig. 3). The flow and water levels of Turiya in 2009, 2012, 2013, 2014, 2017 are in almost one field, indicating the stability of the river bed in the studied hydro range over the last decade.

Summary.

During the study it was established that during the specified time interval in the stream bed there was an alternation of erosion and accumulation processes, which was expressed by the alternation of periods of some erosion of the stream bed and its siltation. The transverse profiles of the Turiya stream bed indicate that during the period 1983–1988, mainly accumulative processes prevailed in the channel, and in the following period (1988–2008) they changed to erosion ones. In recent years, rechargeable pro-

cesses have become dominant and the profile of the stream bed in 2018 has come closer to its stream bed in 1988.

The flow and water level curves of Turiya confirm our conclusions about trends in erosion-accumulation processes along the stream bed. During the periods 1983–1988 and 1996–2000, the accumulation processes dominated, and at the interval of time from 1988 to 1996 and in 2000–2008 erosion processes dominated. The 2009, 2012, 2013, 2014, 2017 curves are in almost one field, which attests to the stability of the Turiya River over the last decade.

The development of channel deformations depends, mainly, on the hydrological regime of the river. The dynamics of erosion-accumulation processes along the river Turiya is consistent with the long-term regime of its maximum runoff: in the 80-ies of the last century a significant fall in the values of maximum discharge (some decrease in annual precipitation, the influence of the Kovel reservoir) was observed, which led to their erosion. Compared to this time period, around the 1990s and during the 2000s, the values of maximum discharge increased slightly. As a consequence, the eroding ability of the watercourse during floods and freshets increased, which slightly increased the cross-sectional area of the channel. In the last four years, the values of maximum discharge have been significantly lower than normal, and as a result erosion processes have weakened.

Reduction of the maximum discharge of the Turiya River, absence of runoff during the 2015–2018 boundary, dominance of accumulative processes in the channel leads to eutrophication of the watercourse, which, in turn, reduces its transport capacity and contributes to the further accumulation of solids. If

this trend continues in the future, then the risks of flooding the Turiya floodplains in the event of heavy floods or freshets will increase.

References

1. Bairak, H. (2018). *Metody heomorfologichnykh doslidzhen : navch. posibnyk [Methods of geomorphological research: tutorial]*. Ivan Franko National University of Lviv, 292.
2. Bairak, H. R. (2012). *Riznochasovi ta suchasni doslidzhennia aktyvnosti ruslovykh protsesiv na Verkhnobeskydskii diliansi Dnistra [Contemporary and contemporary studies of the activity of channel processes at the Upper Bieskid section of the Dniester]*. *Physical Geography and Geomorphology*, 66, 216–225.
3. Burshtynska, Kh. V., Shevchuk, V. M. (2012). *Metodyka doslidzhennia zmishchen rusla riky Dnister [Methodology for the study of displacements of the Dniester River bed]*. Available at : vlp.com.ua/node/10111
4. Horishnyi, P. (2014). *Horyzontalni deformatsii nyzhnoi techii rusla richky Stryi u 1896–2006 rr. [Horizontal deformations of the lower riverbed of the Stry river in 1896–2006]*. *Problems of geomorphology and paleogeography of the Ukrainian Carpathians and surrounding territories*, 68–74.
5. Dubis, L., Kuzio, N. (2016). *Typy rusla richky Bystrytsia Nadvirnianska [Types of the Bystrytsia Nadvirnianska riverbed]*. *Problems of geomorphology and paleogeography of the Ukrainian Carpathians and surrounding territories*, 1, 261–274.
6. *Eroziino-akumuliatyvni protsesy i richkovi systemy osvoinykh rehioniv [Erosion-accumulation processes and the river systems of developed territories]* (2006), Lviv : Vydavn. tsentr LNU im. Ivana Franka, 315.
7. Kovalchuk, I. P. (2006). *Holovni rezultaty i perspektyvy doslidzhen richkovykh system ta eroziino-akumuliatyvnnykh protsesiv na tery-*

- torii Ukrainy [The main results and perspectives of the researches of river systems and erosion-accumulation processes in Ukraine]. Erosion-accumulation processes and the river systems of developed territories, 263–276.
8. Nastavlenie gidrometeorologicheskim stancijam i postam. Ch. 1. Gidrologicheskie nabljudenija i raboty na rekah. [The manual to hydrometeorological stations and posts. P. 1. Hydrological observations and river work] (1957). Leningrad : Gidrometeorologicheskoe izdatel'stvo, 6, 400.
 9. Obodovskiy, O. H., Onyshchuk, V. V., Tsaitts, Ye. S., Hrebin, V. V., Konovalenko, O. S., Riabokrys, Yu. O., Kozyskiy O. M. (2001). Hidromorfologichnyi analiz ruslovykh protsesiv r. Teresvy [Hydromorphological analysis of river processes of the Teresva River]. Hydrology, hydrochemistry and hydroecology, 2, 343–351.
 10. Obodovskiy, O. H. (2001). Hidroloho-ekologichna otsinka ruslovykh protsesiv (na prykladi richok Ukrainy) [Hydrological and ecological assessment of riverbed processes (on the example of rivers of Ukraine)]. Nika–Tsentr, 274.
 11. Pavlovska, T. S., Bondarchuk, R. I., Lykhach, M. I., Liashuk, K. M. (2018). Bahatorichna dynamika richkovoho stoku Turii (hidropost Kovel) [Long-term dynamics of the Turiya river runoff (Kovel hydropost)]. Proceeding of the scientific and practical conference of Contemporary Science and Education in Volyn. Volodymyr-Volynskiy (Ukraine), 242–246.
 12. Pylypovych, O., Mykhnovych, A. (2016). Suchasni protsesy reliefoutvorennia u baseini richky Oriava (liviy doplyv Oporu) [Recent relief-forming processes in the Oriava river basin (left tributary of the Opir)]. Problems of geomorphology and paleogeography of the Ukrainian Carpathians and surrounding territories, 1, 194–205.
 13. Pochaievets, O. O., Rozlach, Z. V. (2014). Pavodky na richkakh baseinu Stryia ta yikh vplyv na morfologichni zminy rusel [Floods on the rivers of the Stryi basin and their influence on the morphological changes of the riverbeds]. Land reclamation and water management, 101, 259–272.
 14. Selskiy, V., Kovalska, L. (2007). Pryrodno-istorychnyi aspekt formuvannia rusla r. Bystrytsia [The natural and historical aspect of the formation of the Bystrica Riverbed]. Scientific notes of Ternopil National Pedagogical University, 2, 26–30.
 15. Shuliarenko, I. P. (1998). Otsinka horyzontalnykh ruslovykh deformatsii ta stiikosti rusel malykh i serednikh richok baseinu Dnipro (v mezhakh Ukrainy) [Estimation of horizontal channel deformations and durability of river beds of small and medium-sized rivers of the Dnieper basin (within Ukraine)]. Taras Shevchenko National University of Kyiv. Kyiv, 16.
 16. Shchodro, O. Ye., Shynkaruk, L. A. (2014). Imitatsiine modeliuвання ruslovoho protsesu ta prohnozuvannia ruslovykh deformatsii [Simulation of channel process and prediction of bed deformations]. Bulletin of the National University of Water Management and Nature Management, 4, 101–109.
 17. Shchodro, O. Ye., Baranovskiy, S. V., Nakonechnyi, I. M. (2010). Pobudova planovoi kartyny techii ta prostorovykh deformatsii rusla dovilnoi formy [Construction of a planned picture of the flow and spatial deformations of the riverbed of arbitrary shape]. Hydropower of Ukraine, 3, 36–39.
 18. Yushchenko, Yu. S. (2005). Heohidromorfologichni zakonomirnosti rozvytku rusel [Geohydromorphological regularities of riverbeds development]. Ruta, 319.
 19. Yushchenko, Yu. S., Kyryliuk, A. O., Karavan, Yu. V., Pasichnyk, M. D., Palanychko, O. V. (2011). Ruslozhnavchi aspekty staloho rozvytku (na prykladakh richok Peredkarpattia) [Channellogic aspects of sustainable development (for examples of Precarpathian rivers)]. Hydrology, hydrochemistry and hydroecology, 3 (24), 8–14.
 20. Yushchenko, Yu. S., Kyryliuk, A. O., Kosteniuk, L. V., Opechenyk, V. M., Palanychko, O. V., Pasichnyk, M. D. (2012). Terytorialna struktura

umov ta proiaviv rusloformuvannia richok [Territorial structure of conditions and manifestations of river bed formation]. Physical Geography and Geomorphology, 2 (66), 72–78.

**Т. С. Павловська, І. П. Ковальчук,
Ю. В. Білецький, О. В. Рудик,
Р. М. Геналюк.**

ДИНАМІКА ЕРОЗІЙНО-АКУМУЛЯТИВНИХ ПРОЦЕСІВ У РУСЛІ Р. ТУРІЇ (ГІДРОПОСТ КОВЕЛЬ).

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.09>

Анотація. У статті відображено результати дослідження деформацій русла річки Турії (гідропост Ковель, гідроствор № 5) упродовж 1983–2018 рр. Для цього було побудовано та проаналізовано різночасові поперечні перерізи русла та різночасові суміщені криві зв'язку витрат і рівнів води в річці, виявлено зв'язки між перебігом ерозійно-аккумулятивних процесів у руслі й динамікою їх природних та антропогенних чинників. Інформаційною базою дослідження були теоретичні основи вчення про руслові процеси, які обґрунтовані у працях зарубіжних та українських вчених, матеріали власних спостережень, дані Волинського центру з гідрології та метеорології (далі ВЦГМ). У процесі вирішення поставлених завдань було застосовано методи порівняльного аналізу, синтезу, графічний, математико-статистичний; дослідження базувалося на засадах системного підходу.

У процесі дослідження встановлено, що впродовж зазначеного часового інтервалу в руслі річки відбувалося чергування ерозійних та аккумулятивних процесів. Поперечні профілі русла Турії засвідчують, що протягом 1983–1988 р. у руслі панували переважно аккумулятивні процеси, а впродовж 1988–2008 рр. – ерозійні. В останні роки панівними стали аккумулятивні процеси і профіль річища 2018 р. наблизився за своїми обрисами до профілю русла 1988 р.

Криві зв'язку витрат і рівнів води Турії підтверджують наші висновки про тенденції розвитку ерозійно-аккумулятивних процесів у руслі річки. У періоди 1983–1988 рр. і 1996–2000 рр. домінували аккумулятивні процеси, а на відтинку часу з 1988 до 1996 та у 2000–2008 рр. – ерозійні. Криві 2009, 2012, 2013, 2014, 2017 рр. знаходяться майже в одному полі, що засвідчує стабільність річища р. Турії упродовж останнього десятиріччя.

Розвиток руслових деформацій залежить, насамперед, від гідрологічного режиму річки. Динаміка ерозійно-аккумулятивних процесів у руслі р. Турії узгоджується із багаторічним режимом її максимального стоку: у 80-их роках минулого століття відмічається суттєве падіння значень максимальних витрат (деяке зменшення річних сум опадів, вплив Ковельського водосховища), що й призвело до затухання ерозійних процесів. Порівняно з цим часовим проміжком, приблизно із 1990-их і впродовж 2000-их рр. величини максимальних витрат децю зросли. Як наслідок, посилилася еродуюча здатність водотоку під час повеней і паводків, що трохи збільшило площу поперечного перерізу русла. В останні чотири роки значення максимальних витрат були значно нижчими від норми, у результаті чого ерозійні процеси послабилися.

Зменшення максимальних витрат річки Турії, відсутність стоку під час межені упродовж 2015–2018 рр., домінування аккумулятивних процесів у руслі призводить до евтрофікації водотоку, що, своєю чергою, зменшує його транспортуючу здатність і сприяє подальшому нагромадженню твердого матеріалу в річищі. Якщо ця тенденція матиме продовження в майбутньому, то ризики затоплення заплав р. Турії у разі потужних повеней і паводків зростатимуть.

Ключові слова: Волинська область, гідрологічний режим, гідропост, криві зв'язку витрат і рівнів води річки, поперечний профіль русла, річка Турія, річковий стік, руслові деформації.

**Т. С. Павловская, И. П. Ковальчук,
Ю. В. Билецкий, А. В. Рудик,
Р. М. Геналюк.**

**ДИНАМИКА ЭРОЗИОННО-АККУМУ-
ЛЯТИВНЫХ ПРОЦЕССОВ В РУСЛЕ Р. ТУРЬЯ
(ГИДРОПОСТ КОВЕЛЬ)**

Аннотация. В статье отражены результаты исследования деформаций русла реки Турья (гидропост Ковель, створ № 5) в течение 1983–2018 гг. Для этого были построены и проанализированы разновременные поперечные профили русла и разновременные совмещенные кривые связи расходов и уровней воды в реке, обнаружены связи между ходом эрозионно-аккумулятивных процессов в русле и динамикой природных и антропогенных факторов. Методологической базой исследования были теоретические основы учения о русловых процессах, обоснованные в трудах зарубежных и украинских ученых, материалы собственных наблюдений, данные Волынского центра по гидрологии и метеорологии (далее ВЦГМ). В процессе решения поставленных задач использовались методы сравнительного анализа, синтеза, графический, математико-статистический; применялся системный подход.

В процессе исследования установлено, что в течение указанного временного интервала в русле реки происходило чередование эрозионных и аккумулятивных процессов. Поперечные профили русла Турьи свидетельствуют о том, что в течение 1983–1988 гг. в русле господствовали преимущественно аккумулятивные процессы, а в следующий промежуток времени (1988–2008 гг.) – эрозионные. Главными факторами такой динамики процессов выступали режим осадков и хозяйственная деятельность. В последние годы доминирующими стали аккумулятивные процессы и профиль русла 2018 приблизился по своим очертаниям к профилю русла 1988 г.

Кривые связи расходов и уровней воды Турьи подтверждают наши выводы о тенденциях развития эрозионно-аккумуля-

тивных процессов в русле реки. В периоды 1983–1988 гг. и 1996–2000 гг. доминировали аккумулятивные процессы, а с 1988 по 1996 и в 2000–2008 гг. – эрозионные. Кривые 2009, 2012, 2013, 2014, 2017 находятся почти в одном поле, что свидетельствует о стабильности русла р. Турьи в течение последнего десятилетия.

Развитие русловых деформаций зависит прежде всего от гидрологического режима реки. Динамика эрозионно-аккумулятивных процессов в русле р. Турья согласуется с многолетним режимом ее максимального стока: в восьмидесятих годах прошлого века отмечается существенное падение значений максимальных расходов (некоторое уменьшение годовых сумм осадков, влияние Ковельского водохранилища), что и привело к затуханию эрозионных процессов. По сравнению с этим временным промежутком, примерно с 1990-х гг. и на протяжении двухтысячных годов значения максимальных расходов несколько возросли. Как следствие, усилилась эрозионная способность водотока во время наводнений, что несколько увеличило площадь поперечного сечения русла. В последние четыре года значения максимальных расходов были значительно ниже нормы, в результате чего эрозионные процессы замедлились.

Уменьшение максимальных расходов реки Турьи, отсутствие стока во время межени в течение 2015–2018 гг., доминирование аккумулятивных процессов в русле приводит к эвтрофикации водотока, что, в свою очередь, уменьшает его транспортирующие возможности и способствует дальнейшему накоплению твердого материала в русле. Если эта тенденция будет иметь продолжение в будущем, то риски затопления поймы р. Турьи в случае мощных наводнений будут возрастать.

Ключевые слова: Волынская область, гидрологический режим, гидропост, кривые связи расходов и уровней воды реки, поперечный профиль русла, река Турья, речной сток, русловые деформации.

ON THE ISSUE OF CREATING THE SOIL OF CONSERVATION RESTRICTIONS WHEN USING AGRICULTURAL LAND

O. KUSTOVSKA, Ph. D. in Economics, Associate Professor,
Department of Land Management,

O. POLISHCHUK, Master's student of the Faculty of Land Management
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine
E-mail: kustovska.ov@gmail.com

Abstract. *The article analyzes the current problems of land management for agricultural land use in Ukraine, because fertile land is the basis of civilized human life, and their condition, to a large extent, reflects the health of any nation. Therefore, the intensive exploitation of land to complete exhaustion without the use of improving measures is a complete environmental suicide. Soil is not only the main condition for the existence of human society, but also the most important source of national wealth, a universal factor in any human activity. In agricultural production, land is the main mode of production, without which the process of manufacturing of crop and livestock production is impossible, is both an object and a means of labor, determines not only the pace of development, but also the level of efficiency of agricultural production.*

Directions for the formation of soil protection restrictions in the use of agricultural land for lease land use are justified, in particular: agricultural land plots for commercial agricultural production should be used in compliance with the established terms for the return of individual crops in accordance with the permissible types and types of crop rotation according to land management projects, and also landowners and land users in the implementation of ho business activities are obliged to inform the executive authorities and local governments on the quality condition, degradation and pollution of land plots, on the sown area of crops grown on them, with the obligatory registration of the relevant changes in the land cadastre.

Keywords: *soil protection, land management projects, crop rotation, soil cultivation, restrictions, land use, crop rotation.*

Introduction.

In the agricultural sector, the most important component of the land base is land, and the efficiency of production and the productivity of the soil in the agricultural sector is determined by the agricultural land. At the present stage of the social life, the land descriptors used

quite intensively, fulfilling the function of the territorial basis, the main means of production and the similar resource. Their qualitative state is most affect by non-national agricultural land use, which reduces the yield of soils through the loss of their structure, moisture content, permeability, and so on. In the case of national land surveying, it is import-

ant to conserve humus, which promotes the growth and development of plants and microorganisms, which are indispensable for the pepping of mineral and fossil membranes.

Human's life is impossible without the constant exploitation of land pause both as a factor and as an object of social relations. Man did not always think and use the land rationally, which led to its rapid degradation and loss of productivity. Highly productive land recesses began to be transformed into unsuitable ones, which were characterized by the destroyed ground cover and the heavily modified relief.

Ten years ago, the Law of Ukraine «On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Preserving Fertility of Soils» [7, p. 1] amendments were made to the Land Code of Ukraine, the Code of Ukraine on Administrative Offenses, the Laws of Ukraine «On Land Management» and «On Land Protection». In accordance with the legislation, land and users who use agricultural land for agricultural production with a total area of more than 100 hectares are obliged to develop land management projects that provide ecological and economic justification for crop rotation and streamlining. These requirements applied to all without exception owners and users of agricultural land for agricultural commodity production, regardless of the area of land used.

Unfortunately, the principle of economically advantageous and environmentally sound operation does not always work, as a rule, it is outweighed by the fact that it is economically advantageous in relation to the area of crops of certain crops.

The vast majority of modern agricultural enterprises do not have the ecological and economic justification for the

structure of land and sown areas. The consequence of this is an increase in areas under secondary crops, which negatively affect not only episodic processes but also prevent the emergence of other degradation processes. Landowners and landowners have begun to make better use of the productive potential of lands within their holdings to maximize the satisfaction of their economic interests. In this case, they do not always comply with the requirements of the sub-boundary requirements or the specific modes of land use. [4, p. 94]

All this led to an impairment of the optimization of the agricultural subenterprises, including crop rotation, which led to the degradation of the groundwater. Therefore, the issue of optimal land use and protection is one of the key issues not only in the process of land relations, but also in the economic activity of all forms of management, which requires changes in the relation to the soil. That is why there is a need for the organization of agricultural land use, taking into account environmentally sound and economically advantageous land use.

The study of optimization of the structure of land in the territory of agricultural land uses was carried out by such scientists as: K. Darchuk, D. Dobryak, O. Doposh, M. Kareba, L. Kopiy, Yu. Kochetkov, A. Maptyn, N. Rovdich, R. Tihenko et al.

Important contribution to the study of problems of formation and organization of agricultural land use, use and protection of land resources made by such domestic scientists as D. Babmindra, B. Danilishin, Yu. Gutsulyak, D. Dobryak, O. Dorosh, V. Drugac, A. Martyn, V. Mesel-Veselyak, L. Novakovskiy, P. Sabluk, V. Tregobchuk, A. Tretyak, M. Fedorov, M. Hvesik, A. Yurchenko et al. The issues of land management of agri-

cultural land in Ukraine in the new economic and legal conditions are devoted to the work of D. Dobryak, J. Dorosh, V. Krivov, M. Stetsyuk, A. Tretyak et al. The directions of forming an organizational and legal mechanism for regulating anthropogenic load on agricultural lands remain debatable.

The purpose of the study is to analyze the existing problems of land management of agricultural land use in Ukraine and to justify of creating the soil of conservation restrictions when using agricultural land.

Results and discussion.

Administrative responsibility was introduced in Ukraine for the use of agricultural land for commercial agricultural production without approved in the cases stipulated by law [7, p. 3], land management projects, which impose fines on citizens and officials.

The Law of Ukraine «On Land Management» stipulates that the procedure for development of land management projects providing ecological and economic justification of crop rotation and land management should be established by the Cabinet of Ministers of Ukraine. This Order was approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine, 2011. [1, p. 94] As noted by A. Martyn and A. Krasnolutskiy, insufficient progress in the implementation of land management projects, shows, the failure of the concept adopted in 2009 of the regulation of legal relations related to the protection of soil fertility through strict regulation of the system of crop rotation in order of land management [5, p. 2].

The organization of farmland, including the system of changes is the introduction of the transformations of the

farmland, the assembly of the system of changes into the territory of the arable land, and the mind of the presence of the organization. The organization of the area of crop rotation is bases on the placement of fields, field states and water supply, protective forest strips and field roads. In this case, it is necessary to take into account: the terrain and conditions that contribute to the efficiency of the use of agricultural machinery. When arranging the location of the fields, it is not necessary to modify the fields already cultivated in the natural, the boundaries should be walked on live tracts and permanent roads with forest strips. In the basis of alternation of crops in fields of change, their biological features, the technology of cultivation, the level with the system of cultivation of the soil and the well. Each variation occupies only the planned area, has a certain number of floors and is characterized by the established order of alternation of crops. The Law of Ukraine «On Land Protection» defines the standards in the field of land protection and the opening of soil fertility, among which there are norms of optimum correlation of crops in different levels. [6, p.5] The norms of the optimum correlation of crops in crop rotation give the structure of sowing areas for different natural and agricultural regions, as well as a list of agricultural crops that are suitable for growing. Thus, based on the resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approving the norms of the optimal correlation of crops in crop changes in different natural and agricultural regions» established permissible norms of periodicity (in years) of cultivation of crops on the same field.

The practice shows that by maintaining such a ratio of crops it is possible to achieve high and stable crops, to prevent the depletion and loss of soil fertil-

ity due to soil, and not to rely on soil fertilizers, which are aimed at irrigation, of soils. [3, p.30] In this case, there is also a disadvantage - the new land tenant must hold to the scheme of alternation of crops and fields of crop change introduced earlier (for the previous landowner). This scheme may not always be able to meet his business plan, so it is necessary to adjust the prudent decisions and make changes to the existing prudent documentation, the customer and the owner of the client.

Unfortunately, the introduction of administrative responsibility for the absence of land management projects that provide ecological and economic justification for crop rotation and land management does not solve the problem of ecologically safe use of agricultural land and preservation and restoration of their fertility. The use of crop rotation can also not be considered as a decisive factor in maintaining soil fertility. Crop rotation is in fact only a way of preventing soil - a violation of the bioenergy regime of soils and a sharp decrease in crop yields due to their constant cultivation or frequent return to the previous field of crop rotation, which leads to a deterioration of the quality of soil and accumulation in crops.

The imposition of a fine will not be an effective lever that will force land users to develop the aforementioned land management projects, since only the cost of the land development project works is ten times higher than the amount of fines today, and the presence of the land user of the developed land project is not a guarantee of land use. will certainly adhere to the requirements set out in the draft, since the penalty for the violation is usually far less than the profit that can be obtained even on average by volume yrobnytsva now

in growing highly profitable crops and ignoring of land documents on the observance rotation. [2, p. 16]

Formation of soil protection restrictions on the use of agricultural land should be based on the establishment of minimum requirements for the periodicity of the return of individual crops to land with arable land, depending on the suitability of soils for a particular type, crop rotation and actual precursors. [5, p. 23] In fact, it is possible to talk about the possibility of introducing interchangeable crop rotations, which are planned for a relatively short period and can take into account changes in product demand, the effects of weather conditions, resource availability of farms.

Conclusions.

Therefore, summarizing all of the above in regulating the protection of soil fertility on agricultural lands, it is necessary that landowners and land users bear civil, administrative or criminal liability under the law for failing to comply with the conditions of soil protection restrictions, as well as for carrying out economic activity in the form of economic activity and local self-government bodies on the quality status, degradation and pollution of land, about sowing areas of rural areas crops grown on them, with the obligatory registration of the corresponding changes in the land cadastre, which will allow to trace the history of crops crops to the state control bodies.

References

1. Dorosh, J.M., Stetsyuk, M.P. (2010) Land management projects that provide ecological and economic justification for crop rotation and land management as a pledge for sustainable land use by agricultural en-

- terprises. The bulletin of the Lviv National Agrarian University. – Lviv, Vol.17 (1). – 92–98. (in Ukrainian)
2. Krasnolutsky, O., Tikhenko, R., Yevsyukov, T. (2010) Drafting of land management projects that provide ecologically and economically sound crop rotation and land management. Land Management Bulletin. – Kyiv, Vol. 4. – 14–17. (in Ukrainian)
 3. Kustovska, O., Novak, V. (2017) On the issue of creating of corporate structures of agricultural production. Land management, cadastre and land monitoring. – Kyiv, Vol. 3. – 27–33. (in Ukrainian)
 4. Kustovska, O.V., Khvorostenko, O.A. (2015) The importance of soil quality assessment in agricultural production. Formation of market relations in Ukraine. – Kyiv, Vol. 1 (164). – 92–95. (in Ukrainian)
 5. Martin, A.G., Krasnolutskiy, A.V. 2014 New Concept of Formation of Soil Protection Restrictions in Agricultural Land Use. Land Management Bulletin. – Kyiv, Vol. 2. – 20–24. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_2_9. (in Ukrainian)
 6. Protecting Lands: Law of Ukraine, as of December 18, 2017. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
 7. On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Preserving Soil Fertility: Law of Ukraine, as of December 30, 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1443-17>

О. Кустовська, О. Поліщук
ДО ПИТАННЯ ФОРМУВАННЯ ГРУН-
ТООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ ПРИ ВИКО-
РИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАР-
СЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.10)

10.31548/zemleustriy2019.04.10

Анотація. У статті проаналізовано сучасні проблеми землевпорядного забезпечення сільськогосподарського землекористування в Україні, адже

родючі земельні угіддя виступають базисом цивілізованого життя людини, а їхній стан, значною мірою, відображає здоров'я будь-якої нації. Тому інтенсивна експлуатація земель до повного виснаження без застосування відновлювальних заходів є повним екологічним самогубством. Земля є не лише головною умовою існування людського суспільства, а й найважливішим джерелом національного багатства, універсальним чинником будь-якої діяльності людини. У сільськогосподарському виробництві земля є головним засобом виробництва, без якого неможливий процес виробництва продукції рослинництва і тваринництва, є і предметом, і засобом праці, визначає не лише темпи розвитку, а й рівень ефективності – результат господарювання.

Обґрунтовано напрями щодо формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення орендних землекористувачів, зокрема: земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинні використовуватися із дотриманням установлених строків повернення окремих сільськогосподарських культур відповідно до допустимих типів та видів сівозмін згідно проектів землеустрою, а також землевласники і землекористувачі при здійсненні господарської діяльності зобов'язані інформувати органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо якісного стану, деградації та забруднення земельних ділянок, про посівні площі сільськогосподарських культур, що вирощуються на них, з обов'язковою реєстрацією відповідних змін у земельному кадастрі.

Ключові слова: охорона ґрунтів, проекти землеустрою, сівозміни, ґрунтово-обмеження, використання земель, чергування сільськогосподарських культур.

О. Кустовская, О. Полищук
К ВОПРОСУ ФОРМИРОВАНИЯ
ПОЧВООХРАННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРИ
ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХО-
ЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.10)

10.31548/zemleustriy2019.04.10

Аннотация. В статье проанализированы современные проблемы землеустроительного обеспечения сельскохозяйственного землепользования в Украине, ведь плодородные земельные угодья выступают базисом цивилизованной жизни человека, а их состояние, в значительной мере, отображает здоровья любой нации. Поэтому интенсивная эксплуатация земли к полному истощению без применения улучшающих мероприятий является полным экологическим самоубийством. Земля является не только главным условием существования человеческого общества, но и важнейшим источником национального богатства, универсальным фактором любой деятельности человека. В сельскохозяйственном производстве земля является главным способом производства, без которого невозможно процесс производства продукции растениеводства и животноводства, является и предметом, и средством труда,

определяет не только темпы развития, но и уровень эффективности сельскохозяйственного производства.

Обоснованы направления по формированию почвоохранных ограничений в использовании земель сельскохозяйственного назначения арендных землепользования, в частности: земельные участки сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства должны использоваться с соблюдением установленных сроков возврата отдельных сельскохозяйственных культур в соответствии с допустимых типов и видов севооборотов согласно проектов землеустройства, а также землевладельцы и землепользователи при осуществлении хозяйственной деятельности обязаны информировать органы исполнительной власти и органы местного самоуправления по качественному состоянию, деградации и загрязнения земельных участков, о посевные площади сельскохозяйственных культур, выращиваемых на них, с обязательной регистрацией соответствующих изменений в земельном кадастре.

Ключевые слова: охрана почв, проекты землеустройства, севообороты, почвоутомление, ограничения, использование земель, чередование сельскохозяйственных культур.