https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01

ЗЕМЛЕУСТРІЙ, КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ
науково-виробничий журнал
№ 1

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 надрукувано 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, РІНЦ, Ulrichsweb, CrossRef, ResearchBib, EBSCO Publishing, EuroPub, DRJI, JournalTOCs, WorldCat, Google Scholar, MIAR, BASE, EZB, SIS

Свідоцтво про реєстрацію КВ №23126-12966ПР від 11.12.2017

Засновник: Національний університет біоресурсів і природокористування України

Рекомендовано до друку вченою радою Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол №7 від 26.02.2020)

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

Видавець НУБіП України,
вул. Героїв Оборони, 15, м. Київ, 03041.
Свід. ДК № 4097 від 17.06.2011

МАКЕТ, ВЕРСТКА ТА ДРУК

Підписано до друку 27.02.2020
Формат 70x100/16 Умовн. друк. арк.: 10,3
Папір офсетний. Друк цифровий.
Гарнітура Times New Roman.
Наклад 100 прим. Зам. № 200299

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, 2020

ЗМІСТ

ЕКОНОМІКА. УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Дорош Й.М., Аврамчук Б.О.
Наукові підходи до розробки галузевого стандарту проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності 4
Третяк В.М., Марченкова Т.П.
Рекреаційне землекористування: проблеми формування та оцінки потенціалу 14
Шарий Г.І. , Нестеренко С.В. , Гамерник Д.С. , Тимошевський В.В.
Геоінформаційні системи в сфері аграрного землекористування 24
Кустовська О.В., Коваленко В.
Особливості формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти.....33

ЕКОНОМІКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

Дорош Й.М., Ібатуллін Ш.І., Тарнопольський А.В., Дорош О.С.
Наукове обґрунтування удосконалення системи державного земельного кадастру в Україні: теоретичні та методологічні засади.....38
Дорош О.С., Дорош Й.М., Тарнопольський Є.А.
Аналіз проведених торгів в Україні: проблеми та пропозиції щодо вдосконалення ..50
Дорош Й.М., Шкуратов О.І., Тарнопольський А.В.
Земельний капітал в сільському господарстві: особливості оцінки та формування.....63

ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Новаковська І.О., Стецюк М.П., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р.
Економічні аспекти використання та охорони земель авіаційного транспорту.....77
Третяк А.М., Мельничук А.Ю.
Особливості методологічних засад формування землекористування оборони.....86
Третяк В.М., Третяк Н.А., Кравчук Т.Ю.
Формування міського землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг 96

НАУКИ ПРО ЗЕМЛЮ. МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬНИХ І ВОДНИХ РЕСУРСІВ

Савчук О. І., Мельничук А. О., Дребот О. В., Кудрик А. П., Зубова О. В.
Вплив системи удобрення на родючість осушуваного дерново–підзолистого ґрунту в короткоротаційній сівозміні 108
Бутенко Є.В., Кононюк А.В.
Моніторинг земельних відносин в Україні: стан і перспективи розвитку 118

CONTENTS

ECONOMY. LAND MANAGEMENT AND LAND PLANNING

Y. Dorosh, B. Avramchuk
Scientific approaches to the development of the industry standard of the land management projects for the organization of the territory of the scientific institutions, the lands of which have been allocated for agricultural research and educational activities 4

V. Tretiak, T. Marchenkova
Recreational land use: issues of development and assessment of potential 14

G. Sharyi, S. Nesterenko, D. Gamernik V. Tymoshevskyi
Geoinformation systems in the field of agricultural land use 24

O. Kustovska, V. Kovalenko
Features of formation of land plots for construction and maintenance of buildings of educational establishments 33

ECONOMICS. LAND CADASTRE, LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL

Y. Dorosh, Sh. Ibatullin, A. Tarnopolskyi, O. Dorosh
Scientific substantiation of the state land cadastre improvement in Ukraine: theoretical and methodological principles 38

O. Dorosh, I. Dorosh, Ye. Tarnopolskyi
Analysis of the bidding in Ukraine: problems and proposals for improvement 50

Y. Dorosh, O. Shkuratov, A. Tarnopolskyi
Land capital in agriculture: peculiarities of assessment and formation 63

ECONOMICS AND ECOLOGY OF LAND USE

I. Novakovska, M. Stetsyuk, N. Ischenko, L. Skrypnyk
Strategy of of economic efficiency enhancement for land use of aviation transport 77

A. Tretiak, A.
Melnychuk Methodological principles of formation land use of defense 86

V. Tretiak, N. Tretiak, T. Kravchuk
Formation peculiarity of land use within the water-conservation zones, protected shoreline belts and shorelines in cities 96

EARTH SCIENCES. MONITORING OF LAND AND WATER RESOURCES

O. Savchuk, A. Melnychuk, O. Drebot, A. Kudrick
The impact of the fertilization system on fertility of drained sod–podsolic soil in a short–term crop rotation 108

Ye. Butenko, A. Kononiuk
Land relations monitoring in Ukraine: status and prospects for development 118

ЕКОНОМІКА. УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК 332.363 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.01

НАУКОВІ ПІДХОДИ ДО РОЗРОБКИ ГАЛУЗЕВОГО СТАНДАРТУ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ НАУКОВИХ УСТАНОВ, ЗЕМЛІ ЯКИХ НАДАНІ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ НАУКОВО-ДОСЛІДНОЇ ТА НАВЧАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

***ДОРОШ Й.М.**, д.е.н., доцент,*
Інститут землекористування НААН України,
e-mail: landukrainenaas@gmail.com
***АВРАМЧУК Б.О.,** к.е.н.,*
Інститут землекористування НААН України,
e-mail: avramchuk.bogdan@gmail.com

***Анотація.** Законодавство, яке регулювало земельні відносини ще 10 років тому, потребує комплексного оновлення та систематичного підходу до розробки стандартів, норм, правил та обмежень.*

У статті обґрунтовано необхідність удосконалення законодавчого забезпечення ведення землеустрою. Запропоновано концептуальний підхід до формування нормативно-правового забезпечення у сфері землеустрою, який базується на принципах системності, плановості та оптимальності.

В основі такого підходу лежить стандартизація та уніфікація видів документації із землеустрою з урахуванням особливостей використання земель відповідно до їх основного цільового призначення.

Показано розподіл категорій земель за основним цільовим призначенням відповідно до Земельного кодексу України, який повинен бути основою для створення та вдосконалення стандартів, норм та правил у використанні земель.

Обґрунтовано наукові підходи, відповідно до вдосконаленої системи законодавчого забезпечення землеустрою, до розробки, складу та змісту галузевого стандарту проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності.

Такі стандарти повинні встановлювати норми та правила у використанні зе-

мель відповідного цільового призначення і видів використання, та бути враховані в обов'язковому порядку при розробці стандартів документації із землеустрою.

Ключові слова: *землеустрій, землі для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, категорія земель, вид використання, проект землеустрою, організація території, землекористування, основне цільове призначення..*

Постановка проблеми.

Українським законодавством чітко встановлено, що нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою є обов'язковими до виконання всіма суб'єктами землеустрою. Ці нормативно-правові акти встановлюють порядок організації, державні стандарти, норми і правила виконання робіт із землеустрою, їх склад і зміст. Проте на сьогодні стандартизація робіт із землеустрою знаходиться на початковому етапі.

Як свідчить дослідження 2015 року Новаковського Л.Я. та ін. [6] «за період незалежності України державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою практично не розроблялися, а тому у практиці землевпорядного проектування досить часто продовжують застосовувати понад сорок нормативних документів колишнього СРСР (ГОСТи, санітарні правила і норми, державні будівельні норми), що тією чи іншою мірою». [6]

Тобто на даний час, основні нормативно-правові документи, якими керуються спеціалісти у сфері землеустрою та земельного кадастру прийняті:

Земельний Кодекс України – 2001 рік;

Закон України «Про землеустрій» – 2003 рік;

Закон України «Про Державний земельний кадастр» – 2011 рік;

Постанова КМ України «Про порядок ведення Державного земельного кадастру» – 2012 рік;

Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) – 2010 рік (Наказ Держкомзему від 18.05.2010 року № 376).

Методичні рекомендації щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь – 2013 рік (Наказ Держземагентства від 02.10.2013 року № 396).

Окрім деяких нових нормативно-правових актів (Порядок проведення інвентаризації земель – 2019 рік), удосконалення системи законодавчого регулювання земельних відносин відбувається лише шляхом внесення змін до існуючого законодавства.

Проте, як показує світовий досвід, сьогодні світ стрімко розвивається як у сфері технологій, так і в соціальній орієнтованості товарів та послуг. Законодавство, яке регулювало земельні відносини 10 років тому, нині потребує комплексного оновлення, систематичного та послідовного підходу до розробки стандартів, норм, правил та обмежень. Тільки такий підхід дозволить Україні ефективно та раціонально використовувати земельні ресурси.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Проблемами розробки, вдосконалення та систематизації стандартів, норм, правил та обмежень у використ-

танні земель, встановлених законодавчими актами займалися ціла низка провідних вчених-землевпорядників України (Новаковський Л.Я., Добряк Д.С. [5], Дорош Й.М., Третяк А.М., Стецюк М.П.).

Питаннями землеустрою та прав на земельні ділянки державних наукових установ та підприємств Національної академії аграрних наук України останнім часом займалися такі вчені як Дорош Й.М., Новаковський Л.Я. [6], Ібатуллін Ш.І. [7], Тарнопольський А.В., Аврамчук Б.О. [2].

Щодо стандартизації та нормування у сфері землеустрою та організації землевпорядних робіт, то цьому питанню праці присвячували Третяк А.М., Дорош О.С., Третяк В.М., Колганова І.Г. [8], Мартин А.Г. та ін. Дослідженнями уніфікації різних видів землевпорядної документації, після прийняття Закону України «Про землеустрій» в 2003 році, в якому визначені всі види документації із землеустрою, взагалі ніхто не займався. А саме в рамках таких досліджень мали опрацьовуватись питання класифікаторів і стандартів як для різних видів документації із землеустрою, так і для земель з різними видами цільового призначення.

Мета статті – сформувати наукові підходи до розробки галузевого стандарту проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності.

Виклад основного матеріалу.

Відповідно до Земельного кодексу, в Україні за основним цільовим призначенням виділяють дев'ять категорій земель. Проте земельним законодавством не визначено поняття основне цільове призначення, так само, як і не закріплено визначення поняття неосновного цільового призначення та виду використання. Тому базуючись на положеннях Земельного кодексу в результаті досліджень застосування цієї норми слід відштовхуватись від з визначень категорій земель та для яких потреб вони надаються. Отже, згідно з Земельним кодексом України основні цільові призначення земель поділяються наступним чином:

При цьому Земельним кодексом визначено, що порядок використання більшості категорій земель встановлюється законом або Кабінетом Міністрів України (крім земель сільськогосподарського призначення та земель водного фонду) [3].

Проте на сьогодні не існує таких стандартів, норм, правил чи порядків використання земель за їх основним цільовим призначенням або переведення їх в інші категорії.

Тому питання переосмислення та постійного вдосконалення системи законодавчого забезпечення землеустрою, земельного кадастру та охорони земельних та інших природних ресурсів сьогодні постає надзвичайно гостро.

З цією метою пропонується підхід до формування нормативно-правового забезпечення у сфері землеустрою, який базується на принципах системності, плановості та послідовності, і включає наступне:

Земельний кодекс України.

Закон України «Про землеустрій».

Стандарти документації із землеустрою.

Закони, що визначають Порядок використання земель за категоріями.

Галузеві стандарти щодо виготовлення документації із землеустрою для земель відповідного цільового призначення.

Таблиця 1. **Розподіл категорій земель за цільовим призначенням відповідно до Земельного кодексу України та пропозиції щодо виділення основних цільових призначень**

№	Категорія земель	Основне цільове призначення
1	Землі сільськогосподарського призначення	– землі для виробництва сільськогосподарської продукції; – землі для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності; – землі для розміщення відповідної виробничої інфраструктури.
2	Землі житлової та громадської забудови	– землі для розміщення житлової забудови; – землі громадських будівель і споруд; – землі інших об'єктів загального користування.
3	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	– природні території та об'єкти природно-заповідного фонду; – штучно створені території та об'єкти природно-заповідного фонду.
4	Землі оздоровчого призначення	– землі, що мають природні лікувальні властивості; – землі для профілактики захворювань і лікування людей.
5	Землі рекреаційного призначення	– землі для організації відпочинку населення – землі для туризму; – землі для проведення спортивних заходів.
6	Землі історико-культурного призначення	– землі під пам›ятками культурної спадщини, їх комплексами (ансамблями); – землі під історико-культурними заповідниками; – історико-культурні заповідні території; – охоронювані археологічні території; – землі під музеями просто неба; – землі під меморіальними музеями-садибами.
7	Землі лісогосподарського призначення	– землі, вкриті лісовою рослинністю; – землі, не вкриті лісовою рослинністю; – нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.
8	Землі водного фонду	– землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; – землі, зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; – землі, зайняті гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; – землі, зайняті береговими смугами водних шляхів; – землі, зайняті штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.
9	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	– землі промисловості; – землі транспорту; – землі зв'язку; – землі енергетики; – землі оборони; – землі іншого призначення.

Примітка: створено авторами на основі положень Земельного кодексу України.

Така система нормативних документів не тільки відповідає положенням існуючого законодавства, але й впорядковує виконання робіт із землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, уніфіковує облік земель та створює умови для збору даних з метою побудови автоматизованих систем управління земельно-майновим комплексом підприємства, громади, країни, розробки регіональних та місцевих схем використання земельних ресурсів.

Нині потрібно негайне розроблення Загальнонаціональної Програми використання та охорони земельних та інших природних ресурсів України, регіональних та місцевих схем використання та охорони земель, а також впровадження науково обґрунтованого зонування території в межах за межами населених пунктів.

На сьогодні, відповідно до Закону України «Про землеустрій», існує вичерпний перелік видів документації із землеустрою. У той же час, в умовах розвитку ринкової аграрної економіки та напередодні запуску ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлений перелік видів документації із землеустрою гальмує економічний розвиток держави.

Проте, цей Закон взагалі не передбачає виду документації із землеустрою, яка за своїм складом та змістом забезпечувала б організацію території установ та підприємств, яким земля надана для науково-дослідних та навчальних цілей.

Документацією із землеустрою також не передбачено врахування особливостей використання земель відповідно до їх основного цільового призначення.

У 2019 році вітчизняними вченими-землевпорядниками було відновлено активні наукові дослідження, пов'язані із землеустроєм державних наукових сільськогосподарських установ Національної академії аграрних наук України. Так, Тарнопольський А.В. та ін. зазначають, що «з метою досягнення відповідного рівня якості в проведенні робіт із інвентаризації земель при здійснені землеустрою для наукових установ, організацій та сільськогосподарських підприємств мають враховуватися принципи плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення» [2]. Окрім цього, потрібно взяти до уваги необхідність організації території землекористування наукових установ НААН з врахуванням специфіки наукової, дослідної та навчальної орієнтованості діяльності таких установ та підприємств.

Тому назріло питання внесення змін до ст. 25 Закону України «Про землеустрій» шляхом включення до переліку документацій із землеустрою, які враховують особливості використання земель за їх основним цільовим призначенням.

Для прикладу пропонується розробка проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності. Таким проектом, на основі наукових підходів до галузевого стандарту, передбачено врахування розміщення буферних зон, зон особливого використання земель, карантинних зон й організації території землекористування відповідно до наукового обґрунтування використання земель сільськогосподарського призначення для дослідних і навчальних цілей.

У таблиці 2 відображено основні відмінності між двома згаданими проектами землеустрою.

Але в першу чергу, з метою системного та планового підходу до вдосконалення нормативно-правової бази, необхідно визначити основні положення галузевого стандарту такого проекту землеустрою.

Відповідно до своїх цілей галузевий стандарт проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності повинен складатися з шести розділів, які регламентують основні вимоги до проведення робіт із землеустрою про розробці проекту:

1. Загальні положення.
2. Геодезичні вишукування.
3. Землевпорядне проектування (організація угідь наукових установ).
4. Погодження та затвердження проекту.
5. Перенесення проекту в натуру (на місцевість).
6. Формування електронного документа.

У розділі Загальні положення необхідно визначити мету розробки проекту землеустрою; Порядок наукового обґрунтування специфіки та вимог до проведення наукових досліджень в межах землекористування; осіб, які можуть бути замовниками проекту та основні вимоги до розробників проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності; матеріали, які повинні входити до складу проекту землеустрою (матеріали повинні включати вимоги наступних розділів цього Стандарту). Особливістю стандартизації проекту землеустрою для даного виду цільового призначення є необхідність затвердження Порядку наукового обґрунтування специфіки та вимог до проведення наукових досліджень в межах землекористування рішенням Вченої ради наукової установи-замовника.

Розділ Геодезичні вишукування повинен регламентувати основні вимоги до топографо-геодезичного знімання

Таблиця 2. **Пропозиції щодо нових видів документації із землеустрою**

№	Результати розроблення проекту	Проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь	Проект землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності
1	Упорядкування земельних угідь	Так	Так
2	Урахування специфіки досліджень наукових установ	Ні	Так
3	Формування електронного документа	Ні	Так
4	Перенесення проекту в натуру (на місцевість)	Так	Так

території землекористування державних наукових установ та підприємств НААН, підстави формування земельних ділянок або встановлення (відновлення) їхніх меж в натурі (на місцевості). Крім того, в цьому розділі потрібно викласти перелік матеріалів, які формуються у результаті проведення геодезичних вишукувань.

Розділом Землевпорядне проектування (організація угідь наукових установ) закріплюється методи та способи проектування, впорядкування сільськогосподарських угідь, формування меж зон обмежень та обтяжень на земельну ділянку, буферних зон, зон особливого використання земель, карантинних зон, порядок використання земель в цих межах й організацію території землекористування на основі наукового обґрунтування використання земель сільськогосподарського призначення для дослідних і навчальних цілей. Зазначене наукове обґрунтування повинне бути ухвалене протоколом засідання Вченої ради розробника проекту землеустрою. Розділ має містити перелік матеріалів, які формуються у результаті робіт з організації території та впорядкування угідь наукових установ.

У четвертому розділі Погодження та затвердження проекту потрібно викласти основні методичні рекомендації до стадійності розробки проекту, порядку погодження та затвердження проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, а також порядок дій розробника та замовника в залежності від вихідних даних та початкових умов використання сільськогосподарських земель державної власності. Обов'язковим пунктом, для даного основного цільового призначення, необхідно визначити затвердження наукового обґрунтування проектних пропозиції протоколом засідання Вченої ради замовника.

Наступним розділом галузевого стандарту Перенесення проекту в натуру (на місцевість) має регламентуватися порядок та умови виконання геодезичних робіт щодо перенесення проекту (меж земельних ділянок, зон обмежень та обтяжень, буферних зон, зон особливого використання земель, карантинних зон, інших зон, визначених проектом) в натуру (на місцевість), а також вимоги до авторського нагляду за виконанням результатів проекту землеустрою. Розділ повинен містити перелік матеріалів, які формуються у результаті робіт з перенесення проекту в натуру (на місцевість).

Останнім розділом Формування електронного документа встановлюються вимоги до електронних документів на земельні ділянки, їх формату, змісту, складу, системи координат тощо, для внесення даних до Автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом (АСУ) НААН. Важливим пунктом є перевірка електронного документу Адміністратором АСУ НААН, після позитивного висновку якого формується обмінних файл у форматі XML для внесення даних до Державного земельного кадастру.

Особливої уваги заслуговує питання суб'єктності ініціювання складання такого проекту землеустрою, уніфікації Технічного завдання на складання проекту та самого проекту.

Зміст цього галузевого стандарту може бути використаний як зразок для розробки стандартів щодо виготовлення документації із землеустрою для впорядкування земель з іншим цільовим призначенням.

Варто наголосити, що такі галузеві стандарти повинні встановлювати норми, правила та обмеження у використанні земель відповідного цільового призначення та бути враховані в обов'язковому порядку при розробці стандартів документації із землеустрою.

Висновок.

Наукові підходи до розробки галузевого стандарту проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності забезпечать відповідний рівень якості при проведенні робіт із землеустрою для наукових установ, організацій та сільськогосподарських підприємств, з врахуванням специфіки таких установ, організацій та підприємств. Відповідно до цих підходів, стандарт повинен містити шість розділів, кожен з яких регламентує виконання певних землевпорядних дій з врахуванням особливостей використання земель для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності.

Такий проект землеустрою може стати прикладом удосконалення законодавчого забезпечення ведення землеустрою в Україні. Підходи до вдосконаленої системи нормативно-правових актів наведено з урахуванням використання земель за категоріями та основним цільовим призначенням.

Список використаних джерел

1. Дорош Й.М., Дорош О.С. Державні стандарти, норми і правила як механізм формування інституціонального середовище територіального планування землекористування. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 2/3. С. 3–12.
2. Дорош Й.М., Тарнопольський А.В., Аврамчук Б.О. Методичні підходи до проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою потребують змін. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2019. № 1. С. 6–15.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
4. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80.
5. Новаковский Л.Я., Буленок В.М., Вагин Ю.М. Справочник по землеустройству. К.: Урожай, 1989. – 352 с.
6. Новаковський Л.Я. Довідник із землеустрою. К.: Аграр. Наука, 2015. – 492 с.
7. Новаковський Л.Я., Дорош Й.М., Тарнопольський А.В., Ібатуллін Ш.І. Концептуальні підходи до формування автоматизованої системи управління земельно-майновим комплексом Національної академії аграрних наук України. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2019. № 2. С. 4–12.
8. Третяк А.М., Другак В.М., Колганова І.Г. Стандартизація та нормування у землеустрої : навч. посіб. К.: «Агроосвіта», 2013. – 224 с.

References

1. Dorosh Y.M., Dorosh O.S. (2015) Derzhavni standarty, normy i pravyla yak mekhanizm formuvannia instytutsionalnoho seredovyshche terytorialnoho planuvannia zemlekorystuvannia [State standards, rules and regulations as a mechanism for shaping the institutional environment of land use territorial planning]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 2/3. P. 3–12.

2. Dorosh Y.M., Tarnopolskyi A.V., Avramchuk B.O. (2019) Metodychni pidkhody do provedennia robit iz inventaryzatsii zemel pry zdiisnenni zemleustroiu potrebuiut zmin [The methodological approaches to land inventory work in land management require change]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 1. P. 6–15.
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine", Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 3-4, 27.
4. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996) Constitution of Ukraine. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80.
5. Novakovskyi L.Ia., Bulenok V.M., Vahin Yu.M. (1989) Spravochnyk po zemleustroistvu [Handbook of Land Management]. K.: Urozhai. – 352 p.
6. Novakovskyi L.Ia. (2015) Dovidnyk iz zemleustroiu [Handbook of Land Management]. K.: Ahrar. Nauka,– 492 p.
7. Novakovskyi L.Ia., Dorosh Y.M., Tarnopolskyi A.V., Ibatullin Sh.I. (2019) Kontseptualni pidkhody do formuvannia avtomatyzovanoi systemy upravlinnia zemelno-mainovym kompleksom Natsionalnoi akademii ahrarnykh nauk Ukrainy [Conceptual approaches to the formation of an automated system of management of the land and property complex of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 2. P. 4–12.
8. Tretiak A.M., Druhak V.M., Kolhanova I.H. (2013) Standartyzatsiia ta normuvannia u zemleustroi : navch. Posib [Standardization and Rationing in Land Management: Tutorial]. K.: «Ahroosvita». – 224 p.

***

Dorosh Y., Avramchuk B.

SCIENTIFIC APPROACHES TO THE DEVELOPMENT OF THE INDUSTRY STANDARD OF THE LAND MANAGEMENT PROJECTS FOR THE ORGANIZATION OF THE TERRITORY OF THE SCIENTIFIC INSTITUTIONS, THE LANDS OF WHICH HAVE BEEN ALLOCATED FOR AGRICULTURAL RESEARCH AND EDUCATIONAL ACTIVITIES

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.01

Abstract..*Legislation that regulated land ten years ago requires a comprehensive update and systematic approach to the development of standards, rules and restrictions.*

The article substantiates the need to improve the legislative support of land management. The conceptual approach to the formation of normative legal support in the field of land management is proposed, which is based on the principles of systematicity, planning and optimality.

This approach is based on the standardization and unification of types of land management documentation, taking into account the particularities of land use according to their main purpose.

The distribution of land categories by main purpose in accordance with the Land Cadastre of Ukraine is shown, which should be the basis for the creation and improvement of standards and rules in land use.

Scientific approaches are grounded, in accordance with the improved system of legislative support of land management, to the development, composition and content of the industry standard of the project of land management regarding the organization of the territory of scientific institutions, the lands of which are allocated for agricultural research and educational activities.

Such standards must establish rules and regulations for the use of land for the intended purpose and uses, and must be taken into account when developing land use documentation standards.

Key words: *land management, lands for agricultural research and educational activities, land category, type of use, land management project, organization of the territory, land use, main purpose.*

***

Дорош Й., Аврамчук Б.

НАУЧНЫЕ ПОДХОДЫ К РАЗРАБОТКЕ ОТРАСЛЕВЫХ СТАНДАРТОВ ПРОЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ НАУЧНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, ЗЕМЛИ КОТОРЫХ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ И УЧЕБНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.01

Аннотация. *Законодательство, которое эффективно регулировало земельные отношения еще 10 лет назад, требует комплексного обновления и систематического подхода к разработке стандартов, норм, правил и ограничений.*

В статье обоснована необходимость совершенствования законодательного обеспечения ведения землеустройства. Предложен концептуальный подход к формированию нормативно-правового обеспечения в сфере землеустройства, основанный на принципах системности, плановости и оптимальности.

В основе такого подхода лежит стандартизация и унификация видов документации по землеустройству с учетом особенностей использования земель в соответствии с их основным целевым назначением.

Показано распределение категорий земель по основному целевому назначению в соответствии с Земельным кодексом Украины, который должен быть основой для создания и совершенствования стандартов, норм и правил в использовании земель.

Обоснованно научные подходы, в соответствии с усовершенствованной системы законодательного обеспечения землеустройства, к разработке, составу и содержанию отраслевого стандарта проекта землеустройства по организации территории научных учреждений, земли которых предоставлены для осуществления сельскохозяйственной научно-исследовательской и учебной деятельности.

Такие стандарты должны устанавливать нормы и правила в использовании земель соответствующего целевого назначения и использования, и быть учтены в обязательном порядке при разработке стандартов документации по землеустройству.

Ключевые слова: *землеустройство, земли для осуществления сельскохозяйственной научно-исследовательской и учебной деятельности, категория земель, вид использования, проект землеустройства, организация территории, землепользования, основное целевое назначение.*

УДК 322.2 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.02

РЕКРЕАЦІЙНЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ТА ОЦІНКИ ПОТЕНЦІАЛУ

В.М. ТРЕТЯК, *доктор економічних наук, професор*
Т.П. МАРЧЕНКОВА, *аспірантка*
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління
E-mail: tatiana8067277041@gmail.com

Анотація. *Стаття побудована на основі використання загальнонаукових і спеціальних методів наукового пізнання, що дало змогу отримати цінні результати. Ключові теоретичні розробки статті базуються на сучасних досягненнях, положеннях і постулатах економіки природокористування, прикладних дослідженнях світового та національного рівня щодо вивчення рекреаційного землекористування.*

Дослідження здійснювалося на основі статистичних та аналітичних даних Міністерства охорони навколишнього природного середовища, Держгеокадастру України, Державного комітету статистики України, Міністерства економіки України, матеріалів науково-практичних конференцій, симпозіумів, семінарів, власні розрахунки автора.

Центральне місце в оцінюванні природно-рекреаційного потенціалу досліджуваної території займає вивчення рекреаційних угідь, що охоплюють насамперед геологічні і геоморфологічні ресурси рекреації, кліматичні умови, рослинні, водні та земельні ресурси рекреації, рекреаційні ресурси тваринного світу, ресурси пізнавального туризму.

Розроблено функціональну модель кадастрової оцінки вартості потенційно придатних земель для рекреації та обґрунтовано схему методологічного процесу кадастрової оцінки рекреаційного потенціалу земельних та інших природних ресурсів.

Найважливішими проблемами рекреаційного землекористування в Україні є забезпечення високої якості відпочинку, розширення різноманіття можливостей використання рекреаційних земель і ресурсів, що тісно пов'язані з ними, задоволення потреби людей у спілкуванні з дикою природою і відновлення здоров'я населення. Однак докорінне перетворення ландшафтів і широкомасштабний розвиток урбанізації призвели до зниження рекреаційної цінності ландшафтів і тим самим до формування рекреаційних зон на землях, малопридатних для інших видів господарського використання. Все це негативно позначається на якості відпочинку, різноманітності рекреаційної діяльності і на здатності залишатися в рекреаційній сфері ландшафтів, які забезпечують потребу населення у відпочинку.

Ключові слова: *сталий розвиток, просторове планування, децентралізація, територіальна громада, регіон..*

Постановка проблеми.

Незважаючи на позитивні тенденції, пов'язані з проведенням земельної реформи в Україні, все ще залишаються проблеми, які не дозволяють повноцінно використовувати наявний рекреаційний потенціал [1]. Багато в чому це обумовлено невідповідністю методів оцінки і сформованої структури управління рекреаційним землекористуванням та нових умов функціонування рекреаційної індустрії, що і є основним гальмом на шляху її подальшого, більш успішного розвитку. Актуальність дослідження обумовлена необхідністю вдосконалення методологічних і методичних засад оцінки потенційно придатних земель та інших природних ресурсів для рекреаційної діяльності і їх кадастрової оцінки з урахуванням можливого використання для відпочинку та оздоровлення.

Метою статті є дослідження підходів щодо виявлення та оцінки потенційно придатних земель і інших природних ресурсів для рекреаційної діяльності.

Результати досліджень.

У староосвоєних регіонах, до яких відноситься Житомирська область, розташовані привабливі для відпочинку землі з цінними для відтворення здоров'я параметрами ландшафту, об'єктами природної і культурної спадщини (табл. 1) [2]. Як показують дані табл. 1 в регіоні наявні значні природно-рекреаційні ресурси. В цілому по області їх питома вага складає 5,6 %, а в окремих районах (Новоград-Волинський, Коростенський, Житомирський, Баранівський, Бердичівський) відповідно від 6,9 до 13,6%. Разом з тим, в сучасних умовах більшість рекреаційно-придатних земель та інших природних ресурсів активно деградують, втрачають свою рекреаційну цінність переважно через інтенсивне, неорганізоване використання. По іншому працюють землі з цінними рекреаційними ресурсами, що не залучені в рекреаційну індустрію - вони використовуються не за своїм функціональним призначенням. Ця особливість пов'язана з відсутністю науково обґрунтованого підходу до вивчення та оцінки потенціалу рекреаційних земель і ресурсів, що з ними пов'язані. Зокрема, відповідно до статті 50 «Визначення земель рекреаційного призначення земельного кодексу України», до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів» [9] .

Згідно зі статтею 51 «Склад земель рекреаційного призначення», до земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації» [9]. Ці землі в територіальному розміщенні є складними земельно-майновими комплексами, представлені різними категоріями земель, структурою угідь і інженерно-транспортною інфраструктурою.

Таблиця 1. **Структура природно-ресурсного потенціалу Житомирської області**

Райони	Потенціал ресурсів, в %						
	Мінеральних	Водних	Земельних	Лісових	Фауністичних	Природних ркреаційних	Сумарний, млн. грн.
По області всього	5,5	15,9	59,8	12,6	0,7	5,6	39265
Андрушівський	15,5	8,3	67,6	2,6	0,9	5,1	2005
Баранівський	2,5	18,5	50,0	18,4	0,5	10,1	1112
Бердичівський	0,5	11,5	69,9	3,0	1,5	13,6	1615
Володарсько-Волинський	23,7	13,0	54,4	4,0	0,3	4,6	1222
Дзержинський	0,2	18,3	61,0	14,9	0,8	4,7	1025
Ємільчинський	3,1	20,5	58,1	14,5	0,5	3,2	1957
Житомирський	1,6	12,3	62,4	13,7	0,6	9,4	1950
Коростенський	7,8	15,9	56,0	11,5	0,5	8,3	2008
Коростишівський	7,5	10,9	63,6	11,9	0,6	5,6	2402
Лугинський	9,7	22,2	42,3	21,9	0,3	3,7	952
Любарський	1,4	14,7	77,5	1,7	1,3	3,4	1325
Малинський	4,9	14,9	56,7	17,5	1,1	4,8	1645
Народицький	13,0	15,2	53,0	17,0	0,1	1,7	1878
Новоград-Волинський	1,2	19,3	57,8	14,3	0,5	6,9	2237
Овруцький	3,5	21,3	32,8	37,2	0,3	4,9	3835
Олевський	5,1	39,9	31,4	18,6	0,2	4,9	1562
Попільнянський	1,7	11,1	79,0	3,6	0,9	3,6	1675
Радомишльський	3,8	11,6	67,0	12,9	0,6	4,1	1822
Ружинський	4,8	10,8	78,3	1,6	1,4	3,1	1968
Червоноармійський	2,1	14,3	74,0	5,8	0,5	3,2	1202
Черняхівський	10,9	8,4	75,3	1,7	0,4	3,2	1615
Чуднівський	0,5	10,4	78,6	3,5	1,1	5,9	19785

Примітка: таблиця сформована за даними джерела 2..

У зв'язку з цим найбільш очевидно позначилася необхідність визначення терміну «рекреаційне землекористування» та аналізу природних, екологічних і економічних параметрів природних і культурних ландшафтів і розробки методичних основ рекреаційної кадастрової оцінки земель в регіонах України. За дослідженнями А.М. Третяка та Г.В. Гребенник «Рекреаційне землекористування – це частина земної поверхні з визначеними межами у натурі (на місцевості), яку використовують на різних правах власності та користування як об'єкт земельних, екологічних, рекреаційних, містобудівних та інших відносин для рекреаційної діяльності. В прикладному аспекті поняття рекреаційного землекористування у сфері природокористування, вони розглядають, як система форм і методів використання землі, що складається в країні згідно зі сформованими еколого-земельними відносинами та земельним устроєм під дією об'єктивних соціально-економічних чинників або запроваджена державою» [3].

За характером використання природних рекреаційних ресурсів рекреаційне землекористування Гребенник Г.В. запроновано поділити на чотири головних «Підтипи використання:

- рекреаційно-лікувальний (*наприклад, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, у яких здійснюють лікування мінеральними водами*);
- рекреаційно-оздоровчий (*наприклад, зелені зони і зелені насадження міст та інших населених пунктів, стаціонарні і наметові туристично-оздоровчі табори, купально-пляжні місцевості,. земельні ділянки, які надані для дачного будівництва тощо*);
- рекреаційно-спортивний (*наприклад, земельні ділянки гірськолижних та інших туристичних баз, кемпінгів, об'єктів фізичної культури і спорту, яхт-клубів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів тощо*);
- рекреаційно-пізнавальний (*наприклад, земельні ділянки навчально-туристичних стежок і трас)» [4]*.

Разом з тим, більшість земельних ресурсів в сучасних умовах вже використовуються за основним цільовим призначенням у відповідних категоріях земель. Наприклад, в Житомирській області за даними державного земельного кадастру (*форма 6-зем*) станом на 01.01. 2016 р. (*інформація в послідуючі роки звітність відсутня із-за зміни форм і їх не складання*) землі рекреаційного призначення використовувалися в межах категорій земель сільськогосподарського, лісогосподарського та іншого призначення (табл. 2).

Як показує аналіз даних табл. 2, із загальної площі земель рекреаційного землекористування 166,3 тис. га, 67,2% використовується в межах категорії земель лісового фонду та 30,3% в межах земель природно-заповідного фонду, як за другою допоміжною функцією використання земель.. Суто рекреаційного використання нараховується тільки 0,5 тис. га земель або 0,4%. Повністю відсутня інформація щодо наявності земель для рекреаційного використання в межах сілськогосподарських земель.

Отже, виникає необхідність розробки підходів до виявлення потенційно придатних земель та інших природних ресурсів для рекреаційної діяльності і їх кадастрової оцінки з урахуванням можливого використання для відпочинку та оздоровлення людей. Кадастрова оцінка таких земель, що призначена в першу чергу для вивчення потенціалу рекреаційних природних ресурсів який

сприяє організації використання земельних та інших природних ресурсів із вузькогалузевого, до спеціалізованого багатофункціонального. Рекреаційні землі потребують глибокого, системного і комплексного вивчення, так як тільки при такому розгляді будуть виявлені необхідні людині властивості навколишнього середовища, що дозволяють задовольнити його рекреаційні потреби і інтереси. *По-друге*, підставою для розробки основ рекреаційної кадастрової оцінки з'явилися історичні умови формування рекреаційних ареалів, в результаті яких склався туристично-рекреаційний комплекс, що складається з відокремлених, роздроблених і ізольованих одна від одної території рекреаційних земель.

В ході дослідження рекреаційних земель Житомирської області, аналізу нормативних, законодавчих документів, теоретичних і методологічних основ рекреаційної та кадастрової оцінки земель нами запропонована функціональна модель кадастрової оцінки потенційно можливого використання рекреаційних земель і інших природних ресурсів, що з ними пов'язані (рис. 1).

Отже, для оцінки рекреаційного потенціалу земель та інших природних ресурсів, що тісно пов'язані із земельною ділянкою, необхідно виявляти та оцінювати їх можливості за наявним рекреаційно-лікувальним, рекреаційно-оздоровчим, рекреаційно-спортивним та рекреаційно-пізнавальним потенціалом. Адже, кадастрова оцінка потенційно можливого використання рекреаційних земель являє собою інтегральний показник, що враховує специфічні особливості земель і інших природних ресурсів та їх рекреаційну цінність, які можуть використовуватися в рекреаційних цілях, і передбачає визначення вартості потенційно можливого потенціалу, а також характеризує їх інвестиційну привабливість. При цьому рекреаційні землі, відповідно до запропонованої моделі, необхідно розглядати з точки зору функціональної придатності, економічної та рекреаційної цінності й екологічного стану, не забуваючи враховувати їх зональні відмінності.

Разом з тим, більшість потенційно придатних земель для рекреації вже використовуються у відповідній категорії

Таблиця 2. **Характеристика існуючого рекреаційного землекористування в Житомирській області станом на 01.01. 2016 р.**

№ п/п	Назва власників землі та землекористувачів в межах категорій земель	Площа земель, тис. га	із них рекреаційного використання, га	Питома вага земель рекреаційного використання, %
1	Сільськогосподарські землі	1582,2	-	-
2	Забудовані землі	89,0	3,3	3,7
3	Землі природоохоронного призначення	105,6	50,4	47,7
4	Землі рекреаційного призначення	0,5	0,5	100,0
5	Землі оздоровчого призначення	0,1	0,1	100,0
6	Землі історико-культурного призначення	0,2	0,1	50,0
7	Ліси та лісовкриті площі	1123,4	111,7	9,9
8	Внутрішні води	48,6	0,2	0,4
	Всього	2949,6	166,3	5,6

Джерело: Державний земельний кадастр (форма 6-зем) станом на 01.01.2016 Держгеокадастр України.

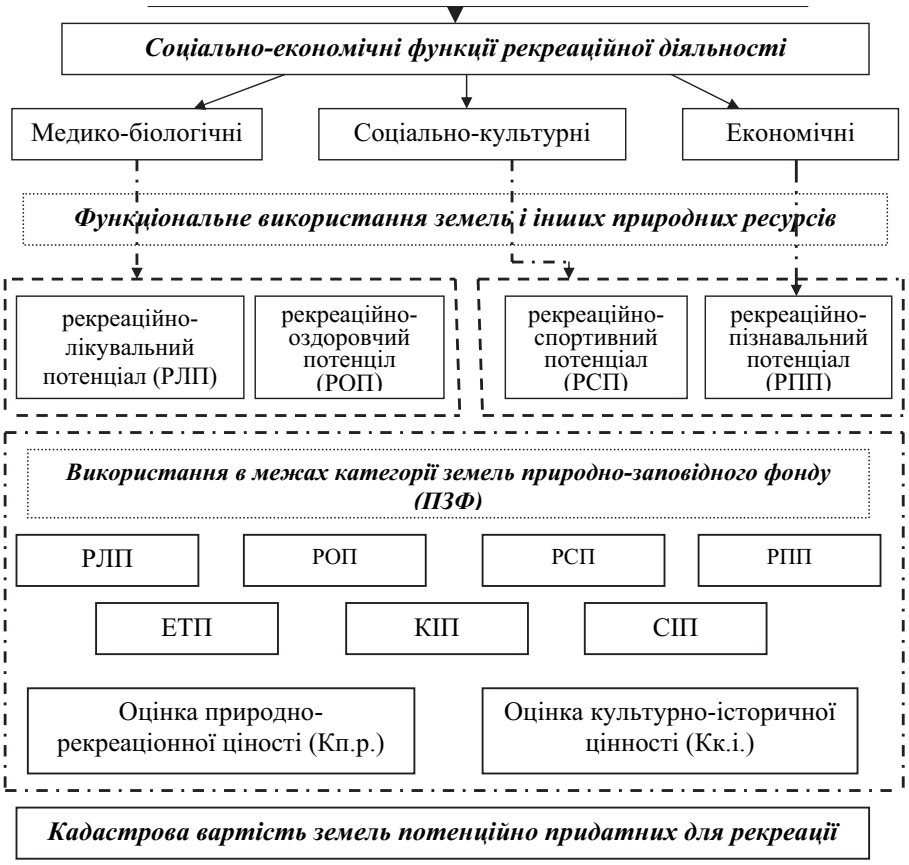


Рисунок 1. Логічно-змістовна функціональна модель кадастрової оцінки вартості потенційно придатних земель для рекреації

земель за основним цільовим призначенням. Відповідно до функціонального використання рекреаційних земель у відповідній категорії земель пропонується виділяти їх кадастрову вартість залежно від характеру потенційно можливого використання із наявними природно-рекреаційними ресурсами, визначення їх природоохоронної ролі і рекреаційної цінності із врахуванням розвиненої рекреаційної інфраструктури.

Відповідно до запропонованої моделі визначається, наприклад, в категорії земель природно-заповідного фонду природно-ресурсний рекреаційний лікувальний потенціал (РЛП), рекреаційний оздоровчий потенціал (РОП), рекреаційний спортивний потенціал (РСП), рекреаційний пізнавальний потенціал (РПП), а також екотуристичний потенціал туристичних стежок і трас (ЕТП), культурно-історичний потенціал окремих окремих історичних об'єктів, розміщених в зоні функціонування рекреаційного природно-ресурсного потенціалу (КІП), соціально-інфраструктурний потенціал приміських зон (СІП), що базуються на поєднанні природно-ресурсного, медико-біологічного, технологічного, психолого-естетичного і землевпорядного методів оцінки. Зв'язок між кадастровою і ре-

креаційною оцінками здійснюється через коефіцієнти природно-рекреаціонної (Кп.р.) і культурно-історичної (Кк.і.) цінності.

Прогноз потенційно можливої експлуатації природно-рекреаційних ресурсів являє собою особливу проблему, значення якої виходить за рамки завдань їх кадастрової оцінки. Тому слід розрізняти кадастрову оцінку рекреаційних ресурсів потенційно можливої експлуатації природних ресурсів і в процесі поточної рекреаційної діяльності. Кадастрова оцінка природно-рекреаційних ресурсів на першій стадії зумовлює вузлові проблеми, пов'язані з пропорціями і черговістю цільового використання природно-рекреаційних ресурсів; розподіл земельних ресурсів між рекреаційними об'єктами; визначення параметрів експлуатації природно-рекреаційних ресурсів і т.д. На рис. 2 наведена логічно-смислова схема методології процесу кадастрової оцінки природно-рекреаційного потенціалу земель та інших природних ресурсів для рекреаційних цілей.

Методологічною основою кадастрової оцінки потенціалу земель та інших природних ресурсів для рекреаційних цілей є узгодження (*пла-*

Рисунок 2. Логічно-змістовна схема методологічного процесу кадастрової оцінки рекреаційного потенціалу земельних та інших природних ресурсів

нування) меж зон типів (підтипів) землекористування із врахуванням рекреаційного потенціалу відповідної території та рекреаційного зонування земель за типами багатофункціонального землекористування із врахуванням рекреаційного [6, 7, 8] потенціалу як основи меж підтипів рекреаційного землекористування, а також територіального розміщення елементів системи землекористування: території (типи (*підтипи*) землекористування); території (в межах рекреаційного землекористування підтипи); населені пункти; території національних та регіональних природних парків, приміські зони; маршрути зв'язку та пересування; характер використання земельних та інших природних ресурсів, рекреаційні ресурси конкретних землекористувань як сукупності земельних ділянок сформованих на відповідних правах власності на землю та інші природні ресурси.

Висновки.

Формування рекреаційного землекористування повинно здійснюватися із врахуванням кадастрової оцінки потенційно можливого використання рекреаційних земель, яка являє собою інтегральний показник, що враховує специфічні особливості земель і інших природних ресурсів і їх рекреаційну цінність, яка може використовуватися в рекреаційних цілях та передбачає визначення вартості потенційно можливого потенціалу, а також характеризує їх інвестиційну привабливість. При цьому рекреаційні землі, відповідно до запропонованої моделі, необхідно розглядати з точки зору функціональної придатності, економічної та рекреаційної цінності й екологічного стану, не забуваючи враховувати їх зональні відмінності. Запропоновано логічно-змістовну схему методологічного процесу кадастрової оцінки рекреаційного потенціалу земельних та інших природних ресурсів.

Список використаних джерел

1. Третяк А., Гребенник Г. Природні рекреаційні ресурси України: стан використання та потенціал. Землевпорядний вісник. 2014. № 8. С. 41–45.
2. Руденко В. П. Довідник з географії природно-ресурсного потенціалу України. К. : Вища школа, 1993. 180 с.
3. Третяк А. М., Гребенник Г. В. Сутність та поняття економіки рекреаційного землекористування у сфері природокористування в умовах нових земельних відносин. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 1–2. С. 92–101.
4. Гребенник Г. В. Організація використання рекреаційного потенціалу землекористування територій природно-заповідного фонду: дис. ... к.е.н.: 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища», 239 с.
5. Державний земельний кадастр (форма 6-зем) станом на 01.01.2016 Держгеокадастр України, Житомирське головне управління Держгеокадастру України.
6. Третяк А. М., Другак В. М., Дорош О. С. Концептуальні основи зонування земель для цілей управління земельними ресурсами за межами населених пунктів. Землевпорядний вісник. 2008. № 4. С. 40–45.
7. Третяк А. М. Зонування земель повинно здійснюватися на території ради. Землевпорядний вісник. 2009. № 7. 13 с.
8. Третяк А. М., Дорош Й. М. Класифікація земель за категоріями, типами землекористування, цільовим призначанням та дозволене використання земель. Землевпорядний вісник. 2009. № 5. С. 21–31.
9. Земельний кодекс України: Прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 31.

References

1. Tretiak, A., Hrebennyk, G. (2014). Pryrodni rekreacijni resursy Ukrai'ny: stan vykorystannja ta potencial [Natural recreational resources of Ukraine: state of usage and potential]. Zemlevporyadnyi Visnyk, 8. 41–45.
2. Rudenko, V. P. (1993). Dovidnyk z geografii' pryrodno-resursnogo potencialu Ukrai'ny [Reference book on the geography of natural and resource potential of Ukraine]. K., Ukraine: Vyshcha Shkola, 180.
3. Tretiak, A. M., Hrebennyk, G. V. (2014). Sutnist' ta ponjattja ekonomiky rekreacijnogo zemlekorystuvannja u sferi pryrodokorystuvannja v umovah novyh zemel'nyh vidnosyn [Essence and notion of the economy of recreational land use in the area of environmental management in the context of new land relations]. Land Management, Cadastre and Land Monitoring, 1–2, 92–101.
4. Hrebennyk, G. V. Organizacija vykorystannja rekreacijnogo potencialu zemlekorystuvannja terytorij pryrodno-zapovidnogo fondu [Arranging the use of recreational potential of land use in the territories nature reserve fund]. Thesis for a Ph.D. degree in Economics, speciality 08.00.06 «Environmental Economics and Nature Conservation», 239.
5. State Land Cadastre (form 6) as of January 1, 2016 State Geo Cadastre of Ukraine, Zhytomyr Central Administration of State Geo Cadastre of Ukraine.
6. Tretiak, A. M., Drugak, V. M., Dorosh, O. S. (2008). Konceptual'ni osnovy zonuvannja zemel' dlja cilej upravlinnja zemel'nymy resursamy za mezhamy naselenyh punktiv [Conceptual framework for land zoning for the purposes of land management beyond the boundaries of settlements]. Zemlevporyadnyi Visnyk, 4. 40–45.
7. Tretiak, A. M. (2009). Zonuvannja zemel' povynno zdijsnjuvatysja na terytorii' rady [Land zoning should be carried out in the council territory]. Zemlevporyadnyi Visnyk, 7, 13.
8. Tretiak, A. M., Dorosh, Y. M. (2009). Klasyfikacija zemel' za kategorijamy, typamy zemlekorystuvannja, cil'ovym pryznachannjam ta dozvolene vykorystannja zemel' [Classification of land by categories, type os land use, designated purpose and permitted use of land]. Zemlevporyadnyi Visnyk, 5, 21–31.
9. Land Code of Ukraine: Adopted 25.10.2001 № 2768-III // Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine. - 2002. - № 3-4. - Art. 31.

***

Tretiak V.M., Marchenkova T.P.

RECREATIONAL LAND USE: ISSUES OF DEVELOPMENT AND ASSESSMENT OF POTENTIAL

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.02

Abstract. *The article is researched on the basis of the use of general scientific and special methods of scientific cognition, which yielded valuable results. Key theoretical developments of the article are based on modern achievements, provisions and postulates of the environmental economics, applied research of the world and national level on the study of the recreational land use.*

The research was carried out on the basis of statistical and analytical data of the Ministry of Environmental Protection, State Geocadastre of Ukraine, State Committee of Statistics of Ukraine, Ministry of Economy of Ukraine, materials of scientific-practical conferences, symposia, seminars, author's own calculations.

Central to the assessment of the natural and recreational potential of the study area is the study of recreational lands, covering primarily geological and geomorphological resources of recreation, climatic conditions, plant, water and land resources of recreation, recreational resources of wildlife, resources of cognitive tourism.

The functional model of the cadastral valuation of the value of potentially suitable lands for recreation is developed and the scheme of the

methodological process of cadastral valuation of the recreational potential of land and other natural resources is substantiated.

The most important problems of recreational land use in Ukraine are ensuring a high quality of recreation, expanding the possibilities to use recreational land and resources that are closely linked to it, meeting the needs of people for communion with wildlife and recovering public health. However, the radical transformation of landscapes and the large-scale urbanization have led to a decrease in the recreational value of landscapes and thus to the formation of recreational zones on land of little use for other economic purposes. All of this has a negative impact on the quality of recreation, the variety of recreational activities and the ability to stay in the recreational sphere of landscapes that meet the need of the population for rest.

Key words. *Recreational land use, natural resource potential, recreational potential, cadastral valuation, functional use of recreation land.*

***

Третяк В.М.,Марченкова Т.П.

РЕАКРЫЦИОННОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ: ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ И ОЦЕНКИ ПОТЕНЦИАЛА

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.02

Аннотация. *Статья исследования на основе использования общенаучных и специальных методов научного познания, что позволило получить ценные результаты. Ключевые теоретические разработки статьи базируются на современных достижениях, положениях и постулатах экономики природопользования и прикладные исследования мирового и национального уровня по изучению рекреационного землепользования.*

Исследование осуществлялось на основе статистических и аналитических данных Министерства охраны окружающей природной среды, Держгеокадастру Украины, Государственного комитета статистики Украины, Министерства экономики Украины, материалов научно-практических конференций, симпозиумов, семинаров, собственные расчеты автора.

Центральное место в оценке природно-рекреационного потенциала исследуемой территории занимает изучение рекреационных угодий, охватывающих в первую очередь геологические и геоморфологические ресурсы рекреации, климатические условия, растительные, водные и земельные ресурсы рекреации, рекреационные ресурсы животного мира, ресурсы познавательного туризма. Разработана функциональная модель кадастровой оценки стоимости потенциально пригодных земель для рекреации и обоснованно схему методологического процесса кадастровой оценки рекреационного потенциала земельных и других природных ресурсов.

Важнейшими проблемами рекреационного землепользования в Украине является обеспечение высокого качества отдыха, расширение многообразия возможностей использования рекреационных земель и ресурсов, тесно связанные с ними, удовлетворение потребности людей в общении с природой и восстановления здоровья населения.

Однако коренное преобразование ландшафтов и широкомасштабное развитие урбанизации привели к снижению рекреационной ценности ландшафтов и тем самым к формированию рекреационных зон на землях, малопригодных для других видов хозяйственного использования. Все это негативно сказывается на качестве отдыха, разнообразия рекреационной деятельности и на способности оставаться в рекреационной сфере ландшафтов, которые обеспечивают потребность населения в отдыхе.

Ключевые слова. *Рекреационное землепользования, природно-ресурсный потенциал, рекреационный потенциал, кадастровая оценка, функциональное использование рекреационных земель.*

УДК 65.011.56:631.1 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.03

ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ В СФЕРІ АГРАРНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Г.І. ШАРИЙ, *доктор економічних наук, професор кафедри автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель*
С.В. НЕСТЕРЕНКО, *кандидат технічних наук, доцент кафедри автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель*
Д.С. ГАМЕРНИК, *студент*
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
В.В. ТИМОШЕВСЬКИЙ, *кандидат економічних наук, доцент кафедри проектування доріг, геодезії і землеустрою*
Харківський національний автомобільно-дорожній університет
E-mail: NesterenkoS2208@gmail.com

Анотація. *Умови аграрних відносин в Україні стрімко змінюються. Аграрні підприємства активно реструктуризуються, змінюють власників, залучають додаткових інвесторів та антикризових менеджерів. Технології управління, які на сьогодні застосовують на більшості сільгосппідприємствах України, не дозволяють ефективно приймати оперативні управлінські рішення і формувати плани земельного розвитку, так як вимагають об'єктивної та оперативної оцінки земельних активів, аналітично обґрунтованих даних про потенційних і існуючих землекористувачів. Розв'язати проблему можна за рахунок створення єдиної системи управління земельними ресурсами, яка ґрунтується на передових методах аналізу і сучасних інформаційних технологіях. Доведена необхідність у створенні бази даних земельного банку підприємств групи з можливістю експорту інформації до корпоративної системи управління підприємством. Керуючись такими критеріями, як комплексність, функціональність та співвідношення ціна/якість, обрано такі рішення, які дозволили б за допомогою мінімальної кількості програмних продуктів створити гнучку, повноцінну та універсальну систему управління агробізнесом з можливістю конфігурувати її залежно від зміни потреб. Пропонується додатково звернути увагу розробників на те, що по кожному напрямку необхідно розробити програмний продукт, націлений на розвиток, в найширшому розумінні виробничого і макроекономічного суспільного явища, за допомогою якого можна не просто управляти земельним банком, а земельним розвитком. Програми повинні формувати геоінформаційну характеристику просторового базису в розрізі, за правовим статусом і за правосуб'єктами. Доведено, що впровадження сучасних технологій підвищує контроль активів компаній, прозорість процесів та інформаційне забезпечення менеджменту, знижує ризики ведення бізнесу.*

Ключові слова: *інформаційні системи, агровиробництва, управлінські рішення, земельні ресурси.*

Актуальність.

Успішність аграрних підприємств, що займають лідерські позиції на ринку, значною мірою обумовлена ефективністю та оперативністю прийняття управлінських рішень, які базуються не тільки на особистому досвіді менеджерів, але і на можливості отримання своєчасних, точних та повних даних про земельні ресурси компаній. У сучасному сільському господарстві для отримання і обробки інформації використовуються системи управління земельними активами, управління аграрними технологіями та системи моніторингу, але сучасні програмні продукти мають вади, викликані тим, що програмісти не знають особливостей і специфіки земельних відносин й технології виробництва та особливо слабо враховують біологічні, геоботанічні, природно-кліматичні, ґрунтові відміни, специфіку едафотопу у виробництві і ще гірше враховують соціально-інституціональні аспекти оренди.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідженнями в області інформаційних систем займалися зарубіжні дослідники, зокрема Р. Беннет, Я. Вільямсон, Д. Валлес, К. Дейт, С. Енемарк, Т. Парсонс, П. Чен. Проблемам організації землекористування, удосконалення земельно-інформаційних систем використання та охорони земель в Україні присвячено роботи А. С. Бордюжі, А. П. Вервейка, А. Я. Сохнича, М. Г. Ступеня, А. М. Третяка, О. Коваліва, М. Г. Мальцева, О. Дороша, Г. Гуцуляка, В. Будзяка та ін. [1–3]. Враховуючи вагомі наукові досягнення у цій сфері, актуальними на сьогодні з'явилися питання щодо створення ефективної системи управління земельними ресурсами за допомогою інформаційних систем.

Мета досліджень – обґрунтувати необхідність створення інформаційної системи в сфері аграрного землекористування на базі даних геоінформаційних систем земельного банку сільськогосподарських підприємств з можливістю експорту інформації до корпоративної системи управління підприємством (холдінгом).

Розв'язання проблеми повинно здійснюватися на методах аналізу й із застосуванням сучасних інформаційних технологій.

Виклад основного матеріалу і результати.

Запуску нової управлінської технології в аграрному підприємстві передує процес аналізу видів діяльності структурних підрозділів, визначення наявних механізмів вирішення завдань та можливих способів їх поліпшення. Є необхідність у створенні бази даних земельного банку підприємств, включаючи дочірні групи з можливістю експорту інформації до корпоративної системи управління підприємством. Керуючись такими критеріями, як комплексність, функціональність та співвідношення ціна/якість, обираються рішення, які дозволяють за допомогою мінімальної кількості програмних продуктів створити гнучку, повноцінну та універсальну систему управління земельним розвитком агробізнесу з можливістю конфігурувати її залежно від зміни потреб (рис. 1).

Управління земельними ресурсами підприємства передбачає дії,

направлені на найбільше ефективне та раціональне використання земель як просторового (виробничого) базису, основного засобу виробництва, предмету праці, на розвиток земельних відносин і просторові гарантії та збільшення земельного банку.

Підходи до архітектури управлінських рішень: багатофункціональне рішення у вигляді WEB або мобільних додатків з єдиною авторизацією; функціональний модуль – це процес управління агробізнесом; повна інтеграція з обліковою системою ІС; інтеграція з рішеннями, що акумулюють необхідні дані; передача даних системи і інші програмні рішення [4].

Автоматизувати процес управління та підвищити інформаційну безпеку, ефективність роботи та взаємозв'язок земельної, юридичної, економічної і виробничої служби великих підприємств, можна тільки комплексним впровадженням інформаційної системи управління земельними ресурсами, приведенням всіх процесів до єдиних регламентів, а документів – до єдиних стандартів [3]. Інакше виникають різні економічні, соціальні проблеми, які можуть вилитися у значні збитки для агрокомпаній. Геоінформаційна система повинна формуватися з декількох підсистем. Наприклад, підсистема оцінки правового статусу окремих земельних ділянок: сільськогосподарські угіддя в розрізі по правовому статусу і правосуб'єктах; рілля в масивах полів агрофірми (ділянки з пайового фонду в оренді, ділянки за емфітевзисом, орендовані на 30 і більше років); власників – орендодавців, які працюють на підприємстві (орендодавців – членів сімей, працюючих на підприємстві; орендодавців – пенсіонерів, що проживають в селах або громадах; орендодавців – пенсіонерів, що проживають за межами громад; орендодавців працездатних, проживаючих в селі, але не працюючих на підприємстві; орендодавців спадкоємців, проживаючих в містах; паї відумерлої спадщини; паї – ділянки комунальної власності в оренді); державна рілля в оренді (рілля прилеглих масивів до полів агрофірми з аналогічним поділом).

Концепція створення системи автоматизованого управління: єдина інформаційна система управління бізнесом, робота служб на всіх рівнях управління, автоматизовані гнучкі бізнес-процеси, менеджмент завдань фахівцям, системи повідомлень, ін-

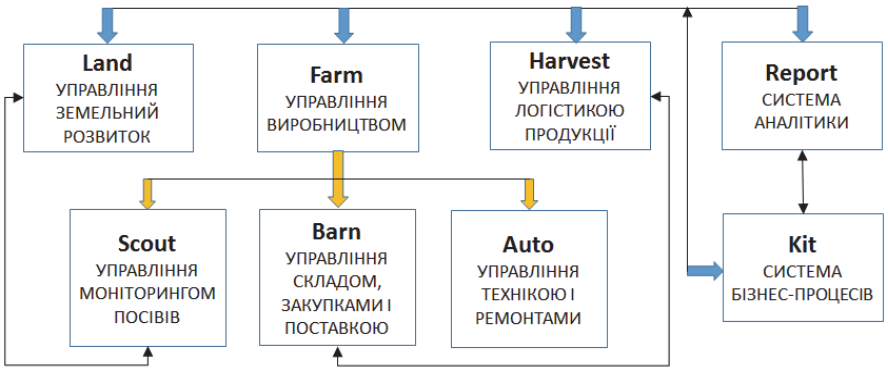


Рис. 1. Архітектура управлінських рішень

струменти роботи і прийняття рішень, автоматизований документообіг, система глибокої аналітичної звітності на основі ризик-менеджменту, онлайн-режим подій в бізнесі, простий інтуїтивний інтерфейс [5].

Геоінформаційна система повинна охопити всі сфери процесу управління агробізнесом, формуючи єдиний функціональний модуль архітектури управлінських рішень, а її користувачі отримати можливість синхронізувати процеси діяльності. Для цього зводиться до єдиної електронної карти компанії весь наявний картографічний матеріал – карти розпаювання по сільських радах, обмінні файли, скановані або електронні карти полів, а також відкрита кадастрова карта України. Реєстри договорів оренди земельних ділянок систематизуються, імпортуються до єдиної бази даних та прив'язуються до спеціально створеної електронної карти. Об'єкти електронної карти відображаються певними кольорами відповідно до обраних критеріїв: юридичний статус договорів оренди – зареєстровані/незареєстровані ділянки, невитребувані тощо; строки дії оренди до завершення земельних ділянок – до 6 місяців, від 6 до 12 місяців, понад рік тощо.

Оренда – це головний аспект економічного обігу земель і формування просторового базису агровиробництв. І необхідно, щоб програмний продукт, який розроблятиметься, особливо в оренді був націлений на земельний розвиток та оптимальну землеємність згідно потреб виробництва.

Водночас для повної інтеграції з обліковою системою ІС створюються форми для введення даних та шаблони звітів, прив'язуються шаблони до договорів оренди, актів та інших документів, описуються службові регламенти та інструкції. Окремим питанням є налаштування прав доступу до картографічної інформації та бази даних. У рамках проектів розробляється для кожного клієнта індивідуальна система доступу до інформації – розмежування доступу відповідно до конкретних підрозділів або сільських рад, можливість обмеження дій користувачів (перегляд, друк, редагування, копіювання) тощо.

При обміні правами на ділянки у визначених масивах необхідно враховувати природний бонітет (бало-гектар) з метою формування цілісних масивів, створення електронної карти полів та подальшого формування бази даних кадастрового обліку. Це дозволяє вирішувати питання контролю руху земельних ділянок, як об'єкта власності. А у поєднанні з відомостями про сівозміну сільськогосподарських культур, стан ґрунтів – налагодити моніторинг земель, як одного з найважливіших виробничих ресурсів. Завдяки візуалізації карти полів та кадастрової карти компанії на цьому етапі додаються ще дві характеристики земельних ділянок – отримані за обміном та передані за обміном. Керівництво підприємства отримує можливість контролю за процесом обміну з погляду логістики та відповідності площі отриманих ділянок площі переданим. Також запускається підсистема геоінформаційної системи моніторингу контурів полів відповідно до змін у земельному банку [6].

Також необхідно сформувати підсистему орендних відносин, аналіз необхідно провести по строкам оренди, де ділянки з орендою менше 2-х років перебувають в зоні ризику, а менше 1 року – в зоні абсолютного ризику. Вказане необхідне для інди-

відуальної і перспективної роботи із соціальним середовищем фактичних орендодавців і націлене на просторові гарантії користування земельним базисом, перспективи розвитку та конкурентної активності. Аналогічно необхідно вивчити базу сторонніх власників і користувачів в межах просторової доступності (громада, район) з метою роботи на перспективу з потенційними орендодавцями: потенційно можливі паї для оренди (сторонні орендодавці), особливий аналіз паїв, що перебувають в фактичному обмінному користуванні агропідприємств. Наступна підсистема аналізує: сільськогосподарські угіддя по якісних характеристиках – карти ґрунтів (агрогрупи), з визначеним бонітетом (в балах), карти ґрунтів за реакцією ґрунтового розчину (в динаміці по роках); забезпеченість мікроелементами (калієм, фосфором); динамічна карта забезпеченості азотом; характеристики едафотопу (дощові хробаки, т/ га, пожнивні рештки (органічні домішки), т/ га, гумус, т/га); запас вологи в метровому шарі в динаміці (по роках); глибина залягання ґрунтових вод; запас вологи в двох верхніх генетичних горизонтах (0 – 20 см). Також потрібно проаналізувати характеристику поверхні (рівна, 0-1^0, 1-2^0, 2-3^0, 3-5^0; 5^0 і вище); показники ґрунтовтоми (післядія гербіцидів); наявність біологічних загроз і факторів. Наступна підсистема аналізує: урожайність в динаміці по роках; дохідність в динаміці (виробнича); економічна оцінка оренди 1 га (дохідність × термін оренди); економічна оцінка 1 га (на строк капіталізації).

Результативність та ефективність управління агробізнесом залежить не тільки від наявності достовірної інформації про площі та стан полів, а також від оперативності отримання такої інформації. Ще одна підсистема включає технологічну карту полів з історією поля і з прив'язкою до конкретної місцевості, повинна бути оптимізована за допомогою того ж програмного продукту, а інформація автоматично генеруватися в режимі реального часу. Завдяки супутниковому моніторингу здійснюється контроль за всією сільськогосподарською технікою: можна з точністю до квадратних метрів визначити площу, оброблену за робочу зміну; чи правильно виконується обробка полів; підрахувати витрати пального; дізнатися точне положення техніки в даний час і т.і. В результаті маємо умовну схему «контури полів – місцевість – техніка» (Land – Farm – Scout – Auto – Harvest). Відбувається інтеграція з рішеннями, що акумулюють необхідні дані, з обліковою системою ІС і передача даних системи.

Як свідчить практика, такі проекти реалізуються протягом 3–6 місяців, а отримані результати повністю компенсують витрати компанії. Враховуючи невизначеність в контексті вітчизняного законодавства, ситуацію в економіці країни, впровадження інформаційних систем для управління земельними ресурсами агрохолдингу буде актуальним ще протягом тривалого часу.

Вказаний аналіз сформує просторову картину базисних угідь, природну і економічну оцінку, екологічну стійкість (буферність), і потенційну природну та економічну врожайність. Можна буде сформувати і оцінити ризики в землеробстві та в земельному розвитку, націливши власний земельний розвиток на масиви з позитивними економічними характеристиками, сконцентрувавши

зусилля по консолідації земель, формування раціональних землекористувань, зменшення земельності та підвищення дохідності земель.

Економічна оцінка земель за власними показниками доходів і витрат вкаже на найбільш високорентабельні ділянки і ділянки невисоких доходів, які вимагають переосмислення і зміни агророзвитку, напрямків й інтенсивності.

Єдина інформаційна система управління бізнесом – картина прямих та трансакційних (орендних) витрат – вкаже на потенціальні можливості та дохідну здатність рільництва на конкретних підприємствах. Поглиблений самоаналіз діяльності дозволить бачити чітку картину окупності прямих (приведених) витрат і реальну ціну можливого викупу земель у власність підприємств.

Для комплексного впровадження інформаційної системи управління необхідно враховувати наявність господарських дворів сільськогосподарських підприємств, так як господарські двори є невід'ємною частиною виробничого простору. А саме: господарські двори за межами поселень (господарські двори за межами в постійному користуванні, господарські двори за межами в оренді), господарські двори в межах поселень (господарські двори в межах поселень в постійному користуванні, господарські двори в межах викуплені та перебувають на балансі, господарські двори в межах, що орендуються).

Вагоме значення для цілісного розвитку управління агробізнесом, ураховуючи вигідне розташування, зручну логістику, мають промислові земельні ділянки елеваторів, цукрових заводів, олієжиркомбінатів, маслоекстракційних заводів, м'ясокомбінатів, молокопереробних підприємств, хлібокомбінатів, комбікормових заводів, підприємств електроенергетики, по виробництву біоетанолу, насіннєві заводи, що знаходяться у структурі холдингу, агрокорпорації, чи навіть середніх агровиробництв. А саме: промислові ділянки за межами поселень, що знаходяться в оренді; промислові ділянки за межами поселень в постійному користуванні; промислові ділянки за межами поселень заплановані до викупу; промислові ділянки за межами поселень викуплені і поставлені на баланс. Архітектура управлінських рішень передбачає оптимізацію вантажопотоків та сировинних зон виробництв, що сприяє розв'язанню транспортних задач, а отже і формуванню квазіренти, особливо у крупних агровиробників. Економічний аналіз виробничого базису по землях під господарськими дворами і промисловими підприємствами дасть поштовх до розвитку кожної ділянки з метою поліпшення її оцінних характеристик, підвищення ліквідності об'єктів, цілісних майнових комплексів, оптимізації земельних платежів в бюджет та їх суттєвого скорочення.

Необхідно сформувати програму земельного та виробничого розвитку, знаючи, що затрати на консолідацію земель, раціоналізацію конфігурацію, транспортну доступність, розумну землеємність зроблять землю більш дорогим активом і окупляться в кожному конкретному випадку.

Висновки і перспективи.

Сьогодні інноваційні технології – це незамінна складова будь-якої галузі, вони значно підвищують виробничу продуктивність підприємств.

Автоматизація системи управління агробізнесом стала необхідністю. Крім того, впроваджуючи сучасні технології, підвищується контроль активів компаній, прозорість процесів та інформаційне забезпечення менеджменту, знижуються ризики ведення бізнесу, як в короткостроковій перспективі, так і в довгостроковій.

Пропонується додатково розробляти програмний продукт, націлений на розвиток – (develoupment), у виробничій сфері, у сфері земельних відносин та шляхи оптимізації використання земель та ділянок розширення. Не просто управляти існуючим земельним банком, а прогресивно формувати земельний розвиток (landevelopment), формуючи геоінформаційну характеристику просторового базису в розвитку.

Пошук раціональності вказує не стільки на зниження землеємності, стільки на можливі додаткові конкурентні негативні екстерналії і ризики при відмові від господарських дворів і резервних територій, які можуть бути базисом інтенсифікації, екоенергетики, зрошувальних земель, виробництва лікарських трав, тепличних комбінатів, комбінатів дитячого харчування, адже найкращий агроном у світі, це розумне кіберземлеробство.

Список використаних джерел

1. Бордюжа А. С. Інформаційне забезпечення системи управління збалансованим сільськогосподарським землекористуванням: дис. ... канд. с.-г. наук: 08.00.06 / Інститут агроекології і природокористування НААН. Київ, 2014. 234 с.
2. Ступень М.Г. Світовий досвід функціонування кадастрових систем у контексті раціонального землекористування. Інвестиції: практика та досвід. 2016. (№ 17). С. 22–26.
3. Таратула Р. Б. Формування структури інтегрованої земельно-інформаційної системи. Збалансоване природокористування: науково-практичний журнал. 2016. (№ 4). С. 173–177.
4. Петруня Ю. Є., Літовченко Б. В., Пасічник Т.О. Прийняття управлінських рішень: навч. посіб. / за ред. Ю. Є. Петруні. Дніпропетровськ, 2015. 209 с.
5. Про схвалення Концепції створення загальнодержавної автоматизованої системи «Відкрите довкілля»: Розпорядження КМУ від 07.11.2018 р. № 825-р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/825-2018-%D1%80
6. Система управління земельним банком // Smart farming. URL: http://smartfarming.ua/ua-upravlinnya-zemelnim-bankom

References

1. Bordiuzha A. S. 2014. Informatsiyne zabezpechennya systemy upravlinnya zbalansovanym sil's'kohospodars'kym zemlekorystuvannyam: dys. ... kand. s.-h. nauk: 08.00.06 [Information support for the system of management of balanced agricultural land use]. Instytut ahroekolohiyi i pryrodokorystuvannya NAAN. Kyiv, 234. (in Ukrainian)
2. Stupen' M.H. 2016. Svitovyi dosvid funktsionuvannia kadastrovykh system u konteksti ratsional'noho zemlekorystuvannya [World experience in the operation of cadastral systems in the context of rational land use] Investytsii: praktyka ta dosvid, 17: 22–26. (in Ukrainian)
3. Taratula R. B. 2016. Formuvannia struktury intehrovanoi zemel'no-informatsiinoi systemy [Formation of the structure of the integrated land information system] Zbalansovane pryrodokorystuvannia: naukovo-praktychnyy zhurnal, 4: 173–177. (in Ukrainian)
4. Petrunia Yu. Ye., Litovchenko B. V., Pasichnyk T.O. 2015. Pryiniattia upravlins'kykh rishen'

[Management Decision Making]: navch. posib. Dnipropetrovs'k, 209. (in Ukrainian)
5. Pro skhvalennia Kontseptsii stvorennia zahal'noderzhavnoi avtomatyzovanoi systemy «Vidkryte dovkillia»:[On approval of the Concept of creation of the national automated system «Open Environment»: CMU Order of 7.11.2018 № 825-p. Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/825-2018-%D1%80] (in Ukrainian)
6. Systema upravlinnya zemel'nym bankom [Land Bank Management System] Smart farming. Available at: http://smartfarming.ua/ua-upravlinnya-zemelnim-bankom.

***

G. I. Sharyi, S. V. Nesterenko, V. V. Tymoshevskyi, D. S. Gamernik

GEOINFORMATION SYSTEMS IN THE FIELD OF AGRICULTURAL LAND USE

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.03

Abstract. *Agribusiness conditions in Ukraine are changing. Agricultural enterprises are actively restructured, change owners, attract investors and crisis managers. Management technologies that are currently used by most Ukrainian agricultural enterprises do not allow effective management decisions and create development plans that require objective and expeditious asset valuation, analytically sound performance data. This problem can be solved by creating a unified agribusiness management system which is based on advanced analysis methods and modern information technologies.*

The necessity to create a database of the land bank of enterprises with the ability to export information to the corporate system of enterprise management has been proved. Taking into account a number of criteria such as complexity, functionality and correlation price and quality, the following solutions were selected that enabled the creation of a flexible, complete and versatile agribusiness management system with the ability to modify it depending on changing needs. It is suggested to pay additional attention to the developers and to develop in each direction a software product aimed at development in the broadest sense of the production and macroeconomic social phenomenon. It is not just a land bank management but a land development, and it should form a geoinformation characteristic of the spatial basis by section, by legal status and by legal entities. The aforementioned analysis will form a spatial picture of basic lands, natural and economic assessment, environmental sustainability (buffering), toxicity and potential natural and economic yield.

The introduction of modern technologies increases the control of the assets of companies, the transparency of processes and information management, reduces the risks of doing business been proved.

Keywords: *information systems, agricultural production, management decisions, land resources.*

***

Г.И. Шарый, С.В. Нестеренко, В.В. Тимошевский, Д.С. Гамерник

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ В СФЕРЕ АГРАРНОГО ЗЕМЛЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.03

Аннотация. *Условия аграрных отношений в Украине стремительно меняются. Аграрные предприятия активно реструктуризируются, меняют владельцев, привлекают дополнительных инвесторов и антикризисных менеджеров. Технологии управления, которые сегодня применяют на большинстве сельхозпредприятиях Украины, не позволяют эффективно принимать оперативные управленческие решения и формировать планы земельного развития, так как требуют объективной и оперативной оценки земельных активов, аналитически обоснованных данных о потенциальных*

и существующих землепользователей. Решить проблему можно за счет создания единой системы управления земельными ресурсами, основанной на передовых методах анализа и современных информационных технологиях. Доказана необходимость в создании базы данных земельного банка предприятий группы с возможностью экспорта информации в корпоративной системы управления предприятием. Руководствуясь такими критериями, как комплексность, функциональность и соотношение цена / качество, выбраны следующие решения, которые позволили бы с помощью минимального количества программных продуктов создать гибкую, полноценную и универсальную систему управления агробизнесом с возможностью конфигурировать ее в зависимости от изменения потребностей. Предлагается дополнительно обратить внимание разработчиков на то, что по каждому направлению необходимо разработать программный продукт, нацеленный на развитие, в широком смысле производственного и макроэкономического общественного явления, с помощью которого можно не просто управлять земельным банком, а земельным развитием. Программы должны формировать геоинформационную характеристику пространственного базиса в разрезе, по правовому статусу и по правосубъектам. Доказано, что внедрение современных технологий повышает контроль активов компаний, прозрачность процессов и информационное обеспечение менеджмента, снижает риски ведения бизнеса.

Ключевые слова: *информационные системы, агропроизводства, управленческие решения, земельные ресурсы.*

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.04

FEATURES OF FORMATION OF LAND PLOTS CONSTRUCTION AND MAINTENANCE OF BUILDINGS OF EDUCATIONAL ESTABLISHMENTS

O. KUSTOVSKA, *Ph. D. in Economics, Associate Professor,*
Department of Land Management,
V. KOVALENKO, *student of the Faculty of Land Management*
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine
E-mail: kustovska.ov@gmail.com

Abstract. *In the article the normative-legal base on formation of land plots for construction and maintenance of buildings of educational institutions. It is established that the ability to obtain the right of permanent use of land granted to all without an exception educational institutions regardless of their form of ownership (previously, this right could only acquire higher education institutions), transfer for permanent use to the educational institutions of the land on which are located buildings and structures of such institutions is: the academic building, laboratories, dormitories, libraries and such. Also decided on the number of subjects in educational institutions include legal entities of public or private law the main activity of which is educational activities.*

The study was conducted on the example of the development of the land for teaching and Educational complex «Preschool educational establishment - General educational school No. 11» city of Tokmak of Zaporizhzhya region. Evaluated current use of lands of the city of Tokmak.

We also study the category of land that can be transmitted to educational institutions for permanent use, in particular, of agricultural land and defense, as for other categories of land, the legislation does not contain mandatory rules as to the impossibility of their transfer for permanent use to educational institutions.

Justified the procedure of formation of land plots for construction and maintenance of buildings of educational institutions.

Keywords: *land, construction and maintenance of buildings of educational institutions, institutions of higher education, permanent use.*

Introduction.

Education is an improvement in the intellectual development of the individual, his successful socialization, economic well-being, the key to the development of a society united by shared values and culture. [3, p. 153] And the purpose of education is the comprehensive development of a person as a person and the highest value of society, raising the educational level of citizens to ensure the sustainable development of Ukraine and its European choice, and the modern formation of land for the construction (reconstruction) and

maintenance of buildings of educational institutions is very relevant: especially when quickly more and more residential areas are being built.

Analysis of recent studies and publications on this topic shows that the issues of agricultural land use by local governments are focused on the formation of land plots for housing, the provision of land for the construction and maintenance of buildings of educational institutions illuminated fragmentary, in the context of the provision of land object of education of the established area. Therefore, the issues under study remain largely debatable.

The ***purpose*** of the article is to study the features and formation of land plots for the construction and maintenance of educational establishments on the territory of the settlement.

Results.

According to the Law of Ukraine «On Education», legal entities of public or private law, whose main activity is educational activity, are established as an opportunity to obtain the right of permanent use of the land granted to all educational establishments, regardless of ownership, and all educational establishments. that were created before it came into force.[6, p.1] This Law does not specify any special conditions regarding the categories of land that can be transferred to educational institutions for permanent use. Pursuant to Article 80, paragraph 2, the procedure, conditions and forms of acquisition of land rights education institutions by the Land Code of Ukraine are referred to. It is obvious that the transfer to the permanent use of the educational institutions of the land on which their buildings and structures are located. However, the Land Code of Ukraine also provides for other categories of land that can be transferred to permanent use of educational institutions. [2, p. 27]

Analyzes the current state of land use the town of Tokmak, in particular, the total area of the city Tokmak - 32,4 km^2, the population of the city Tokmak - 36 and 76 thousand persons. [5, p. 1] According to the Scheme of planning the territory of Zaporizhzhya region the city is part of the promising industrial hub with the priority development of production of steel works, engineering and the food industry. The city formed a promising tourist centre, included in Tokmak tourist area. We investigated the network of educational institutions of the city, which has remained stable over the last years and is characterized by the optimal and measured relative to its formation.

Investigated land plot for educational complex «Preschool educational institution - comprehensive school № 11» of Tokmak city of Zaporizhzhya region: with an area of 1.3154 hectares, including buildings with a total area of 0.0990 hectares, sanitary conditions, restrictions on rights of use - security zones: around the communication object with an area of 0.0331 ha; around a facility of 0.0524 ha; zones of sanitary protection of sources and objects of centralized drinking water supply with an area of 0.0633 ha. (as shown in Figure 1)

When forming land plots for construction and maintenance of buildings of educational institutions orientirueshsya for such space[1, p. 29]:

– institutions of higher education (hectares per 1 thousand students): educational area (universities): technical – 4-7; agricultural – 5-7; medical, pharmaceutical – 3-5; economic, pedagogical, culture, art, architecture – 2-4; sports area – 1-2; the area of student dormitories – a 1.5-3;

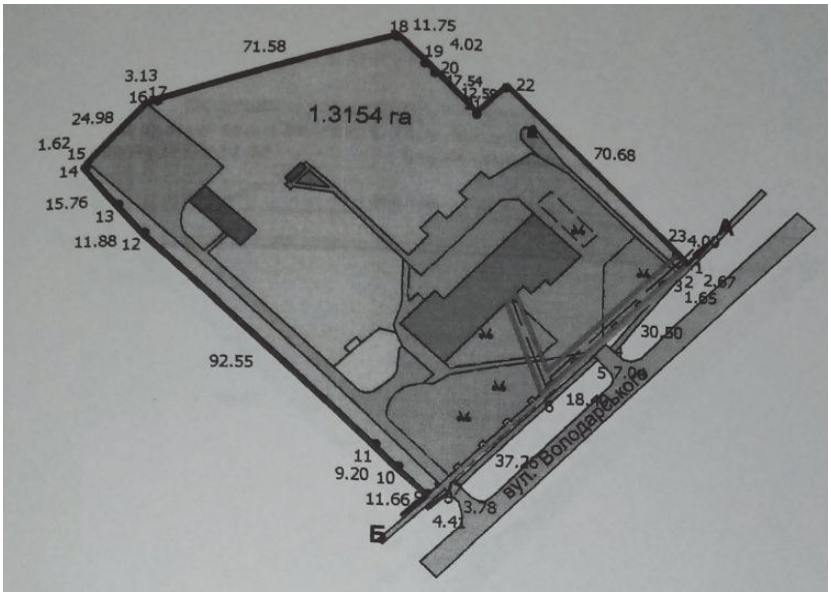


Рис. 4. Динаміка інтенсивності інвазії за кнемідокоптозу у декоративних птахів, екз.

- institutions of vocational and professional higher education before (for the capacity of the students): -75 to 300 m2 per 1 pupil; more than 300 to 900 – – 50-60 m2; more than 900 to 1600 – 30-40 m2;
- institutions of General secondary education: primary school: 0.25 (4 classes) to 1.8 ha (16 classes); secondary schools, educational complexes, a Lyceum with the division of elementary and primary school: in rural areas: from 2.0 hectares (grade 12) to 2.6 hectares (24 per class), in the cities of 2.0 hectares (24 classes) to 2.6 hectares(in classes 33-36).
- for the capacity of pre-school education, General development and health of the type, m 2 in the 1st place: up to 40 seats – 50, but not less than 0.2 hectares; over 40 up to 80 places – 45; more than 80 seats – 40. In preschool educational institutions of a special type – not less than 60 m 2 in the 1st place.

In areas of the institution should consist of the following functional areas: training; teaching; educational-experience; physical culture and sports; leisure; commercial; residential (for hostels).[4, p. 151] the Sizes of areas of plots of educational institutions are determined by the design assignment.

Discussion.

The advantages of permanent land use include: without validity (as opposed to lease); the rights and obligations of permanent land users are determined by the current land law and are not subject to contractual regulation (cannot be narrowed); permanent land users pay a land tax, the amount of which is determined in accordance with applicable law (as opposed to the contractual nature of the rent); the land

plots for permanent use are transferred in the order of allotment free of charge with the subsequent certificate of this right; Acquisition of the right of permanent land use in all cases occurs without holding land auctions, while other types of land use rights (rent, superficies) in most cases are acquired on a competitive basis.

The disadvantages of the right of permanent use include the fact that educational institutions as permanent land users will not have the right to dispose of the land transferred to them (they can not at their own discretion transfer to another person the land they received (for example, for rent, under the conditions of superficies).

The procedure of formation of land plots for the construction and maintenance of buildings of educational establishments is substantiated: 1) request for permission to develop a land development project for land allotment; 2) an application for permission to develop technical documentation on land management regarding the establishment of land boundaries in kind, if the land plot is formed but not registered in the State Land Cadastre (SLC) and the ownership of which is not registered; 3) an application for transfer of the land plot for permanent use, if the land plot is registered in the SLC and the ownership of it is registered. This option is best for the potential land user because it excludes the development, approval and approval of land use documentation.

References

1. DBN B.2.2-12:2019. Planning and development of territories. Available at: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802
2. Land Code of Ukraine of 25.10.2001, version 21.02.2020. Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14
3. Kustovska, O., Ponomarenko R. (2015) State and communal property land management mechanism. Innovative economy. Vol. 9 (151). 151-157.
4. Martyn, A., Kustovska, O. (2015) Land Management of Territorial Communities: monograph. Kiyv. 349 p.
5. The official portal of the Tokmak City Council. Available at: http://meriatokmak.gov.ua/
6. On higher education: Law of Ukraine of december 28, 2014. Vol. № 76-VIII. Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1556-18

***

Кустовська О., Коваленко В.

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ЗАКЛАДІВ ОСВІТИ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.04

Анотація. *У статті досліджено нормативно-правову базу щодо формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти. Встановлено, що можливість отримати право постійного користування земельною ділянкою надана усім без виключення закладам освіти незалежно від форми власності (раніше таке право могли набувати лише заклади вищої освіти), передача у постійне користування закладам освіти тих земельних ділянок, на яких розташовані будівлі та споруди таких закладів, це: навчальні корпуси, лабораторії, гуртожитки, бібліотеки тощо. Також визначилися із суб'єктним складом - до закладів освіти відносить юридичних осіб публічного чи приватного права, основним видом діяльності яких є освітня діяльність.*

Дослідження проведено на прикладі формування земельної ділянки для Навчально-виховного комплексу «Дошкільний навчальний заклад - загальноосвітня школа № 11» міста Токмак Запорізької області. Оцінено сучасний стан використання земель міста Токмак.

Досліджено також категорії земель, які можуть передаватись закладам освіти в постійне користування, зокрема, це землі сільськогосподарського призначення та оборони, що стосується інших категорій земель, то законодавство не містить імперативних норм щодо неможливості їх передачі в постійне користування закладам освіти.

Обґрунтовано процедуру формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти.

Ключові слова: земельні ділянки, будівництво та обслуговування, будівлі закладів освіти, заклади вищої освіти, постійне користування.

*****

Кустовская О., Коваленко В.

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.04

Аннотация. *В статье исследованы нормативно-правовую базу по формированию земельных участков для строительства и обслуживания зданий учреждений образования. Установлено, что возможность получить право постоянного пользования земельным участком предоставлено всем без исключения учебным заведениям независимо от формы собственности (ранее такое право могли приобретать только учреждения высшего образования), передача в постоянное пользование учреждениям образования тех земельных участков, на которых расположены здания и сооружения таких заведений, это: учебные корпуса, лаборатории, общежития, библиотеки и тому подобное. Также определились с субъектным составом - в учреждения образования относит юридических лиц публичного или частного права, основным видом деятельности которых является образовательная деятельность.*

Исследование проведено на примере формирования земельного участка для Учебно-воспитательного комплекса «Дошкольное учебное заведение - общеобразовательная школа № 11» города Токмак Запорожской области.

Исследованы также категории земель, которые могут передаваться учреждениям образования в постоянное пользование, в частности, это земли сельскохозяйственного назначения и обороны, что касается других категорий земель, то законодательство не содержит императивных норм относительно невозможности их передачи в постоянное пользование учебным заведениям.

Обоснована процедура формирования земельных участков для строительства и обслуживания зданий учреждений образования.

Ключевые слова: *земельные участки, строительство и обслуживание, здания учреждений образования, учреждения высшего образования, постоянное пользование.*

ЕКОНОМІКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.2 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.05

НАУКОВЕ ОБҐРУНТУВАННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ: ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ

ДОРОШ Й.М., *д.е.н., Інститут землекористування НААН України, e-mail: landukrainenaas@gmail.com orcid: https://orcid.org/0000-0002-1764-6188*
ІБАТУЛЛІН Ш.І., *доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН e-mail: shamilibatullin@gmail.com orcid: https://orcid.org/0000-0002-4032-6182*
ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ А.В., *Інститут землекористування НААН України, e-mail: landukrainenaas@gmail.com orcid: https://orcid.org/0000-0001-5313-6380*
ДОРОШ О.С., *д.е.н., професор, Національний університет біоресурсів і природокористування України e-mail: dorosholgas@ukr.net orcid: https://orcid.org/0000-0003-2906-4174*

Анотація. *На підставі проведених досліджень з'ясовано, що наповненість системи Державного земельного кадастру стосовно передбачених чинним законодавством об'єктів земельного кадастру не відповідає сучасним потребам, що не дозволяє органам державної влади та органам місцевого самоврядування, фізичним та юридичним особам здійснювати управлінські рішення на відповідних рівнях. Однією із визначальних проблем є те, що серед інституцій кадастру відсутні установи з наукового забезпечення ведення земельного кадастру та відсторонення територіальних громад як споживачів та замовників земельно-кадастрової інформації від ведення земельного кадастру. Виявлено, що у відомостях кадастру міститься велика кількість помилок і неточностей, а його структура, організаційно-правові засади та інформаційні процеси потребують суттєвого удосконалення. З огляду на це, авторами наведені пропозиції з виправлення недоліків у функціонуванні системи земельного кадастру на підставі проведення комплексних наукових досліджень на базі земель установ, організацій та підприємств НААН, серед яких пріоритетну позицію займають:*

удосконалення методології ведення земельного кадастру, методик, правил, стандартів, класифікаторів, які використовуються у землеустрої та кадастрі у сучасних економічних умовах; відновлення державної статистичної звітності з земельних ресурсів у складі кадастру; розвиток інформаційно-аналітичного забезпечення управління земельними ресурсами на різних рівнях через відповідні електронні кабінети; розвиток кадастру як основи національної інфраструктури геопросторових даних. Особливу увагу приділено застосуванню наукових принципів у веденні земельного кадастру (завершеності, дзеркальності, довіри, страхування, безперервності, згоди, публічності) з урахуванням світових трендів

Ключові слова: *державний земельний кадастр, наукове обґрунтування, принципи, методологія ведення земельного кадастру, помилки, неточності.*

Актуальність.

Ефективність прийняття управлінських рішень стосовно регулювання земельних відносин в Україні, організації раціонального використання та охорони земельних ресурсів, здійснення землеустрою, ведення землеоціночної діяльності, формування та ведення містобудівного кадастру та інших кадастрів природних ресурсів, справляння плати за землю цілком пов'язана з наявністю в органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб повноцінного, достовірного (юридично вмотивованого) інформаційно-аналітичного забезпечення. Такий інформаційний ресурс має міститись у єдиній системі відомостей про землі згідно чинного законодавства України — у Державному земельному кадастрі. Таке інформаційно-аналітичне забезпечення має стати доступним також для територіальних громад, бізнесових структур, інвесторів, наукових установ.

Держателем Державного земельного кадастру України є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин — Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, а його адміністратором — державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», яке належить до сфери управління цієї служби. Попри це серед інституцій кадастру відсутні установи з наукового забезпечення ведення земельного кадастру та територіальні громади (як споживачі та замовники земельно-кадастрової інформації не задіяні у веденні земельного кадастру), які б значно покращили процес наповнення цієї реєстраційної системи.

Статтею 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що «Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами» [1].

Об'єктами Державного земельного кадастру відповідно до закону визначено: 1) землі в межах державного кордону України; 2) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць; 3) обмеження у використанні земель; 4) земельні ділянки.

З 2013 року земельний кадастр в Україні ведеться на сучасній інформаційно-технологічній платформі, важливі елементи якої надані у відкритому доступі у вигляді публічної кадастрової карти. Система базується на програмному забезпеченні з відкритим вихідним кодом. Платформа включає сотні геопросторових та атрибутивних модулів та об'єктів, такі як Web, ГІС, WMS, NSDI, реляційні бази даних, геосервер, аналітичне забезпечення, просторове моделювання тощо. Організаційно і програмно кадастрова система має сучасний, надзвичайно високий рівень захисту інформації та інформаційних процесів. З моменту запуску в ній зареєстровано десятки мільйонів земельних ділянок та змін до них. На даний момент система обслуговує понад один мільйон запитів щоденно.

Інтерфейс національної кадастрової системи постійно удосконалюється, набуває нових інструментів та корисних функцій. У системі функціонує обмін даними між земельним кадастром та державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Останнім часом розширюється і удосконалюється перелік і зміст електронних інформаційних сервісів кадастрової системи. Окремим модулем системи виділено нормативно-грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Однак, формування українського кадастру не можна вважати завершеним, оскільки він містить відомості не про всі земельні ділянки та землі Держави, у відомостях кадастру міститься велика кількість помилок і неточностей, а його структура, організаційно-правові засади та інформаційні процеси потребують суттєвого удосконалення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Вченими Інституту землекористування НААН проведені дослідження за результатами яких встановлено, що земельний кадастр, який нині ведеться в Україні має ряд суттєвих недоліків і потребує удосконалення з урахуванням наукового обґрунтування та використання передового світового досвіду. Викладене дає підстави для актуальності та обґрунтованості проведення досліджень.

Незважаючи на те, що дана проблематика піднімається в працях вітчизняних учених і публікаціях громадських діячів, не повною мірою є дослідженими передумови та послідовність усунення проблемних питань пов'язаних із діючою наразі в Україні системою земельного кадастру та наведенні пропозицій для її удосконалення.

Мета дослідження — дослідити теоретичні та методологічні засади формування та ведення Державного земельного кадастру в Україні, оцінити їх відповідність сучасним потребам

Результати дослідження та їх обговорення.

Законом України «Про Державний земельний кадастр» (ст. 3) визначені принципи ведення земельного кадастру, до яких віднесено: обов›язковість внесення до цієї системи відомостей про всі його об›єкти; забезпечення об›єктивності, достовірності та повноти цих відомостей; дотриманні законності при внесенні, одержанні, поширенні та зберіганні відомостей; відкритості та доступності відомостей; безперервності внесення відомостей про об›єкти

Державного земельного кадастру, що змінюються; відомостей про об›єкти Державного земельного кадастру, що змінюються та документування всіх відомостей (ст. 3).

Із наукового погляду, вважаємо, що наведені принципи слід доповнити науковими принципами ведення земельного кадастру, дотримання яких важливо досягти: завершеності, дзеркальності, довіри, страхування, безперервності, згоди, публічності [2, 3]. Наведені принципи сформовані нами з урахуванням світових трендів і можуть слугувати основою для подальшого наукового забезпечення земельного кадастру України (рис. 1).

Так, за принципом Бензенбергера [4] «кадастр залишається марним до тих пір, поки він не буде завершеним для певної географічної території». Тому кадастр обов'язково має бути повним. Тобто незалежно від характеру місцевості, він повинен надавати вичерпний опис усіх земельних ділянок у кожному регіоні. Законодавством України визначено заявницький принцип функціонування кадастру, тому значна частина земель залитошається не охопленою кадастром.

За принципом Руоффа [5] кадастр має дзеркально відображати зміст документів, які є основою для кадастрової реєстрації. І хоча український кадастр має високотехнологічну інформаційну інтеграцію з іншими державними реєстрами, в тому числі державним реєстром речових прав на нерухоме майно, пріоритет залишається за паперовими вихідними правовстановлюючими документами. Наприклад, до кадастру не внесені близько 4 млн. земельних ділянок, на які видано державні акти без кадастрових номерів до 2013 року. Також досі незареєстрованими у кадастрі залишаються близько 1,5 млн га земель колективної форми власності.

Очевидно, необхідно дотримуватись і зворотного принципу – до кадастру мають вноситись виключно ті відомості, які мають офіційний статус. Останнім часом урядом країни цей принцип порушується, адже до кадастрової карти додали ряд непрофільних та неформальних, ін-

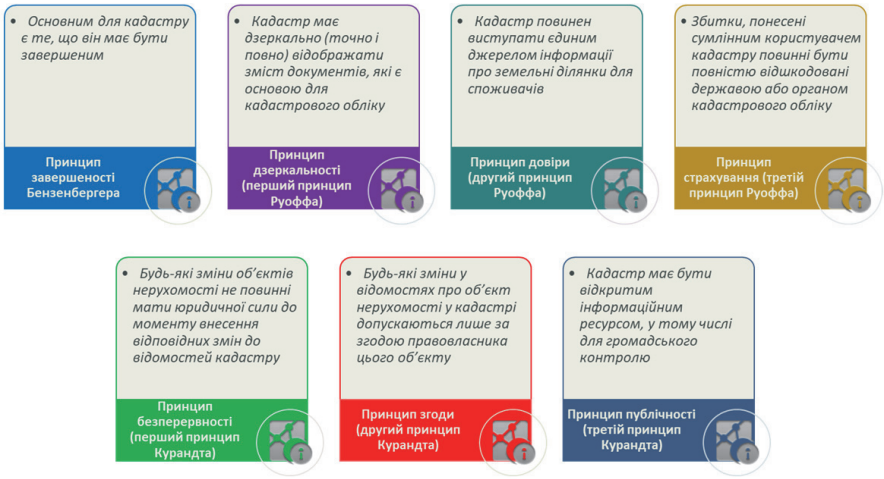


Рис.1. Пропозиції щодо принципів земельного кадастру в Україні, сформовані з урахуванням світових трендів.

формаційно-довідкових шарів, які не підкріплюються правовими документами, тому не є легітимними.

Кадастр має забезпечуватися відповідною геодезичною та актуальною картографічною основою. Це, зокрема, ортофотоплани, які створювалися упродовж 2005 — 2011 років, і наразі втратили актуальність, бо вважаються застарілими та недостовірними (періодичність оновлення яких становить не більше п'яти років).

Відповідно до принципу довіри (другий принцип Руоффа), кадастр повинен виступати єдиним джерелом інформації про земельні ділянки для споживачів, перед якими не має поставати питання, чи є дані кадастру достовірними. У сучасних українських умовах кадастр може виступати єдиним джерелом актуальних відомостей про всі об'єкти кадастрового обліку. Проте, рівень довіри до кадастру знижується через значну кількість помилок та невідповідностей у його відомостях які не виправляються упродовж багатьох років. Цей принцип порушується наявністю таких помилок: топологічних, логічних і семантичних [5].

До топологічних помилок віднесені: самопересічення меж земельних ділянок, їх повне або часткове дублювання, зміщення усіх або окремих їх точок, їх накладання або розриви, помилки у системі координат та інші (рис. 3).

До логічних помилок у кадастрі можна віднести помилки у кодуванні кадастрових номерів, зон, кварталів, цільового призначення, форми власності тощо (рис. 4).

До семантичних помилок можна, наприклад, віднести ситуацію, коли площа земельної ділянки в обмінному файлі не відповідає площі цієї ділянки, передбаченої документацією із землеустрою.

За принципом страхування (третій принцип Руоффа) [5] будь-які збитки, понесені сумлінним користувачем кадастрової інформації внаслідок довіри до кадастру, яка по факту виявилась недостовірною, повинні бути повністю відшкодовані державою або органом кадастрового обліку. Законодавством України подібні компенсації не передбачені.

За принципом Курандта [3] будь-які зміни про об'єкт нерухомості в ка-

Рис. 2. Ортофотоплани на прикладі Демківської сільської ради Драбівського району Черкаської області.

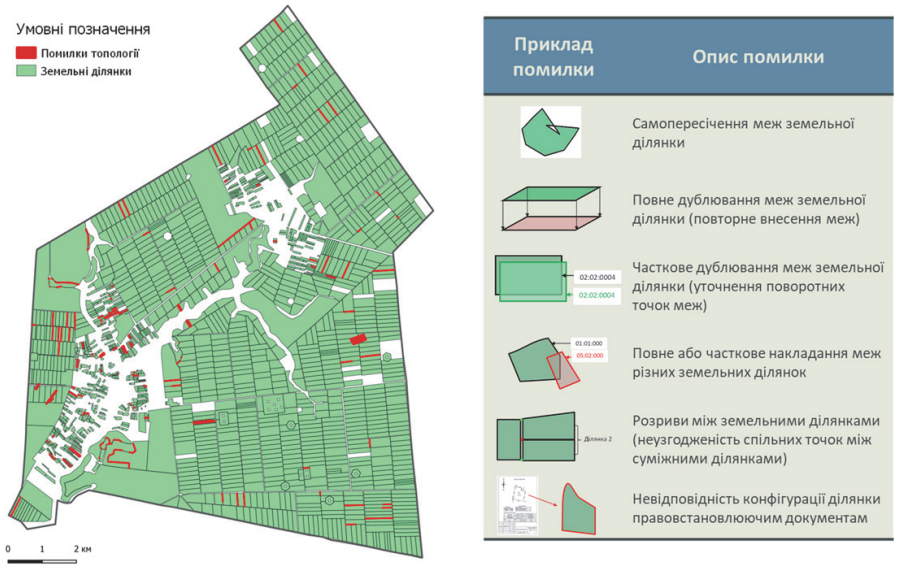


Рис. 3. Топологічні помилки у кадастрі на прикладі Демківської сільської ради Драбівського району Черкаської області.

дастрі дозволяються лише за згодою правовласника цього об'єкту. І хоча цей «принцип згоди» прямо встановлено й українським законодавством, проте з 2015 року директивою центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів було масово відкрито поземельні книги без ві-

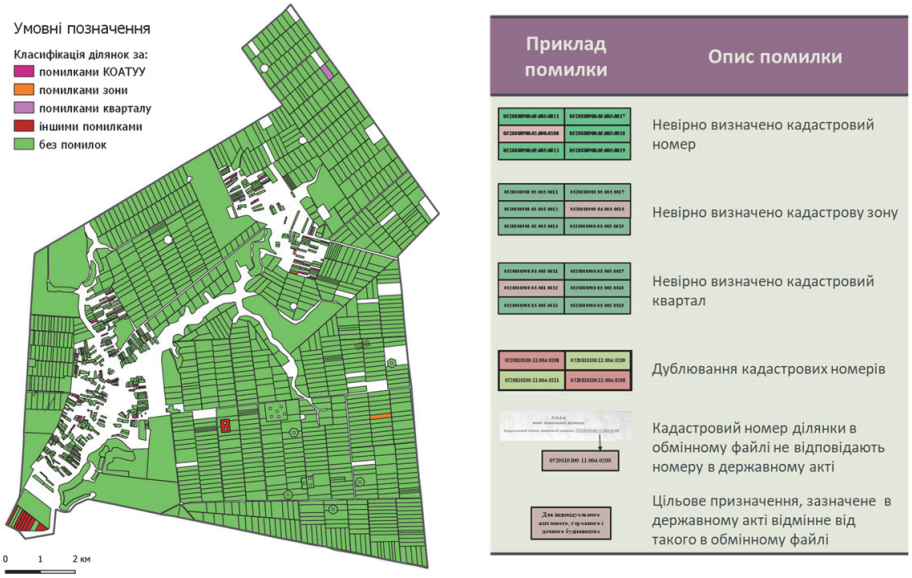


Рис. 4. Логічні помилки у кадастрі на прикладі Демківської сільської ради Драбівського району Черкаської області.

дома правовласників, що призвело до штучного збільшення помилок у відомостях мільйонів земельних ділянок.

Принцип безперервності (ще один принцип Курандта) [3] встановлює, що будь-які зміни об'єктів нерухомості не повинні мати юридичної сили до моменту внесення відповідних змін до відомостей кадастру. Нині в Україні поділ, об'єднання, перерозподіл, виділення або уточнення меж земельних ділянок набувають юридичної сили тільки за умови внесення відповідних змін до відомостей кадастру. Проте, з точки зору процедур, процеси реєстрації земельних ділянок та встановлення юридично значимих речових прав на них розірвані між реєстраційною та кадастровою системами. При цьому остання носить технічний характер в частині правових відносин.

Серед об'єктів державного земельного кадастру визначено межі територій адміністративно-територіальних одиниць України. Але чинним законодавством не передбачено встановлення у кадастрі меж об'єднаних територіальних громад і територій сільських рад. Незначною є кількість населених пунктів, межі яких відображені у земельному кадастрі (біля 5%), що ускладнює здійснення владних повноважень органами місцевого самоврядування. А ті межі адміністративно-територіальних одиниць, які внесені до кадастру, часто містять помилки, перетинають межі земельних ділянок, кадастрових кварталів та режимоутворюючих об'єктів. Відсутні у кадастрі також передбачені Законом відомості про масиви земель сільськогосподарського призначення та земельні угіддя адміністративно-територіальних одиниць.

Більше того, наведені у кадастрі межі областей та районів не завжди співпадають з межами, визначеними картою адміністративно-територіального устрою України, який ведеться за участі Мінрегіону.

Важливою складовою земельного кадастру є сукупність класифікаторів та довідників, які характеризують ті чи інші правові, економічні, соціальні та просторові аспекти земельних ділянок. До таких класифікаторів відносяться: категорії земель, види цільового призначення, види використання земель та інші.

Проте у кадастрі залишається ряд проблем через багаторазові зміни, неузгодженість та недостатню деталізацію таких класифікаторів. Наприклад, в чинних класифікаторах відсутні ідентифікатори для частини земель наукових установ, підприємств та організацій, а саме: дослідних полів, демонстраційних полігонів, буферних зон тощо. Сьогодні неможливо автоматизованим шляхом аналізувати земельні ділянки в межах та за межами населених пунктів.

Відсутність механізмів виправлення помилок у класифікаторах призвела до того, що у кадастрі на даний момент міститься понад 50 тисяч унікальних видів цільового призначення замість 120 видів, передбачених наказом Держкомзему України.

У сучасних ринкових умовах це несе певні правові ризики та негативно впливає на економічний розвиток територій. Тому необхідно розробити нові, більш розгорнені класифікатори, зокрема видів цільового призначення земель. Окремого дослідження та методологічних розробок потребує поняття видів використання земель, які на даний момент у кадастрі майже не носять змістовного навантаження.

Недоліком законодавства про Державний земельний кадастр, на нашу думку, є принципова відсутність серед

його об'єктів меж землеволодінь та землекористувань. Наприклад, на кадастровій карті неможливо ідентифікувати усі земельні ділянки, які знаходяться у власності або користуванні якоїсь конкретної фізичної або юридичної особи. Безумовно ця інформація є дискусійною з точки зору захисту персональних даних. Але авторизованому користувачеві важливо мати повну інформацію за власними об'єктами.

Проведений нами аналіз для Демківської сільської ради Драбівського району Черкаської області вказує на те, що сільськогосподарські землекористування у ній сформовані не оптимально, спостерігається невідповідність зареєстрованих прав фактичному використанню земельних масивів (рис. 5).

Мають місце так звані щорічні «обміни паями», які часто документально не закріплюються. Це пояснюється тим, що один агрохолдинг на усних договірних засадах фактично обробляє земельні ділянки, які орендуються іншим агрохолдингом усередині земельних масивів. І, навпаки, це призводить до потенційних ризиків і транзакційних втрат (наприклад рейдерські захоплення, шахрайські схеми, спекуляція).

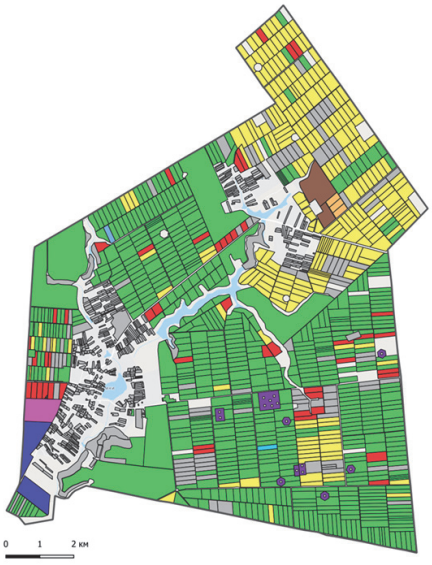


Рис. 5. Сільськогосподарські землекористування за вторинним правом на прикладі Демківської сільської ради Драбівського району Черкаської області.

В системі управління агровиробників існує потреба відображення стану виробничо-господарського використання сільськогосподарських земель, що не є об'єктом земельного кадастру. Проте, така інформація є надзвичайно важливою для управлінських рішень в галузі сільськогосподарського виробництва на різних рівнях ієрархії влади та корпоративного управління.

По-перше, вона показує просторове розміщення посівів, масштаби їх концентрації та рівень ігнорування наукових принципів обробітку земель. Звертаємо увагу на те, що незважаючи на масовість землеволодінь, фактично у сільському господарстві вирощується декілька експортоорієнтованих культур на укрупнених земельних масивах без врахування принципів сівозмін та агроекологічних обмежень.

По-друге, співставлення меж фактичного землекористування із межами зареєстрованих прав власності та користування земельними ділянками – є важливим джерелом менеджменту і контролю в сфері земельних відносин. На рисунку 6 можна побачити відсутні у кадастрі площі земельних ділянок, які обробляються. Також наведені ті площі, які відображені в кадастрі, проте обробляються без зареєстрованих договорів оренди. Якщо для земельних часток паїв таке вико-

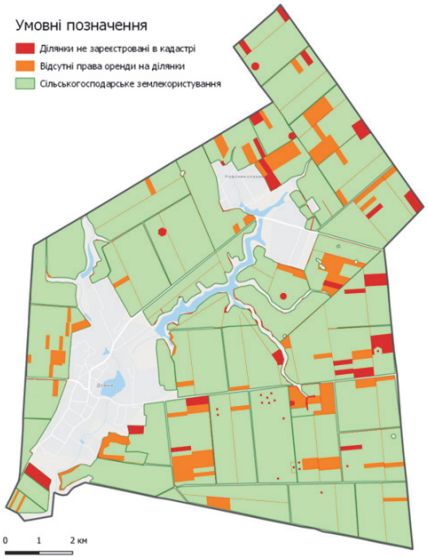
ристання може пояснюватись помилками кадастру і потребує додаткової ідентифікації, то для земель державної і комунальної форми власності, так зване, «самозахоплення» є предметом ретельних перевірок відповідними контролюючими органами.

У цьому відношенні в земельному кадастрі мав би бути сформований широкий спектр зон і меж обмежень, обтяжень, земельних сервітутів, меж інших прав, що у сукупності визначають правовий режим землекористувань. Інституціоналізація земельних відносин у такий спосіб дозволить сформувати такий правовий режим, який буде оптимальним як з точки зору економічної ефективності, так і з точки зору сталого розвитку сільських територій.

Незважаючи на те, що у законодавстві проголошена необхідність кадастрової реєстрації меж обмежень у використанні земель, таких об'єктів в кадастрі орієнтовно 1-2%. Відсутність інституціоналізації обмежень може призвести до великих прямих та непрямих ризиків покупців та територіальних громад при впровадженні ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ігнорування аграрної науки призвело до ряду недоліків у функціонуванні земельного кадастру. Недостатнім для управлінських цілей є інформаційно-аналітичне забезпечення кадастру в частині якісних характеристик земельних угідь, в тому числі за їх видами, агровиробничими групами ґрунтів, еродованістю, потребою в консервації та здійсненні інших заходів з охорони земель. Не завершена робота щодо створення у складі кадастру цифрової моделі рельєфу як інформаційної платформи охорони земель та протиерозійних заходів.

Чинний земельний кадастр не містить інформації для розуміння трансформаційних процесів, що відбуваються як в соціально-економічному, так і фізико-географічному просторах. Тільки



Таблиця. Структура сільськогосподарського землекористування за наявністю прав

Сільськогосподарське землекористування	Площа, га	% до підсумку
На незареєстрованих у кадастрі ділянках	169,5	4,9
Без зареєстрованих прав оренди	342,0	9,8
Із зареєстрованими правами	2 979,8	85,3
Всього	**3 491,3**	**100,0**

Розраховано за даними: https://map.onesoil.ai
https://map.land.gov.ua

Рис. 6. Відсутність прав на використання сільськогосподарських земель на прикладі Демківської сільської ради Драбівського району Черкаської області.

уявіть масштаб цієї проблеми. Ми сьогодні точно не знаємо, як змінюється розораність сільськогосподарських угідь, як впливають на трансформацію угідь урбанізація, самозаліснення, зміна клімату, знелюднення сільських територій і так далі. Якою є динаміка комерційного та виробничого освоєння земель за видами економічної діяльності та формами господарювання? Ця проблема кадастру загострюється у зв'язку з фактичною ліквідацією державної статистичної звітності з земельних ресурсів, яка зокрема раніше проводилась за формою 6-зем.

Національна академія аграрних наук України є одним з великих землекористувачів земель державної власності, відомості про які мають бути внесені до державного земельного кадастру. Проте, за результатами наших досліджень менше половини земель установ, підприємств та організацій НААН зареєстровано у земельному кадастрі. При цьому навіть відомості по зареєстрованих земельних ділянках містять велику кількість помилок у видах цільового використання, формах власності, площах, правах. Такий стан речей призводить до значних ризиків втрати та неефективного використання земель державної форми власності.

Висновки.

Науковці Інституту землекористування НААН вбачають можливість виправлення недоліків у функціонуванні земельного кадастру шляхом проведення комплексних наукових досліджень та подальшим їх впровадженням. Наразі такі пропозиції опрацьовуються на базі земель установ, організацій та підприємств НААН.

Подальше удосконалення системи земельного кадастру в Україні має виходити з необхідності вирішення наступних проблем:

- удосконалення методології ведення земельного кадастру, методик, правил, стандартів, класифікаторів, які використовуються у землеустрої та кадастрі у сучасних економічних умовах;
- покращення якості даних Державного земельного кадастру, включаючи оновлення його геодезичної та картографічної основ, оновлення ортофотопланів;
- виправлення помилок як у просторових і атрибутивних даних, так і в процедурах актуалізації даних;
- забезпечення процесів наповнення відомостей земельного кадастру;
- актуалізація класифікаторів та довідників кадастру;
- удосконалення цифрових процесів та їх оптимізація, зокрема подальший розвиток електронних сервісів кадастру;
- відновлення державної статистичної звітності з земельних ресурсів у складі кадастру;
- розвиток інформаційно-аналітичного забезпечення управління земельними ресурсами на різних рівнях (наприклад за ієрархією, держава – регіон – район – місцеве самоврядування – суб'єкти господарювання – громадяни) через відповідні електронні кабінети;
- забезпечення самофінансування та окупності послуг і сервісів державного земельного кадастру;
- розвиток кадастру як основи національної інфраструктури геопросторових даних;
- узгодження державних інформаційних систем та кадастрів між собою;
- підготовка кадастру для інформаційно-аналітичного забезпечення роз-

витку та регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення (система моніторингу ринку).

Таким чином, при удосконаленні земельного кадастру необхідно орієнтуватись на майбутнє. Це стосується як технічних аспектів, так і основоположних принципів системи. Важливо концептуально дотримуватись спрямованості українського кадастру на багатоцільове використання, автоматизацію, інтеграцію сервісів, геокодування та перетворення цифрового простору країни.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI у редакції від 16.01.2020 – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17
2. Карпик А.П., Ветошкин Д.Н., Архипенко О.П. Анализ современного состояния государственного кадастра недвижимости в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2012. – Т. 7 – С. 3-11.
3. Клюшниченко В.Н. Анализ принципов ведения кадастра на современном этапе // Геодезия и картография. – 2017. – №6, Том 78. – С. 43-48.
4. Rowton Simpson A. Land Law and Registration // Cambridge University Press, Gt Britain. – 1976. – 726 p.
5. Zevenbergen J. «Systems of Land Registration. Aspects and Effects», Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2002. Режим доступу: http://www.ncgeo.nl/downloads/51Zevenbergen.pdf

REFERENCES

1. Law of Ukraine "On State Land Cadastre" № 3613-VI (2020). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17
2. Karpik A.P., Vetoshkin D.N., Arkhipenko O.P. (2012). Analiz sovremennogo sostoyaniya gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti v Rossii [Analysis of the current state of the state real estate cadastre in Russia]. Interekspo Geo-Sibir, 7, 3-11.
3. Klyushnichenko V.N. (2017). Analiz princzipov vedeniya kadastra na sovremennom etape [Analysis of the principles of cadastre management at the present stage]. Geodeziya i kartografiya, 6, 43-48.
4. Rowton Simpson A. (1976) Land Law and Registration. Cambridge University Press, Gt Britain, 726 p.
5. Zevenbergen J. (2002) Systems of Land Registration. Aspects and Effects, Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft. Available at: http://www.ncgeo.nl/downloads/51Zevenbergen.pdf

***

Dorosh Y., Ibatullin Sh., Tarnopolskyi A., Dorosh O

SCIENTIFIC SUBSTANTIATION OF THE STATE LAND CADASTRE IMPROVEMENT IN UKRAINE: THEORETICAL AND METHODOLOGICAL PRINCIPLES

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.05

Abstract. *Based on the fulfilled researches, it was found that the state land cadastre system's fullness with respect to the land cadastre objects envisaged by the legislation does not meet the modern needs, which does not allow state and local governmental bodies, individuals and legal entities to make management decisions at the appropriate levels. Two of the most difficult problems are the absence of institutions of scientific cadastre support among the cadastre institutions and the removal of territorial communities as consumers and customers of land cadastral information from the land cadastre. It is revealed that the cadastre information contains a large number of errors and*

inaccuracies, and its structure, organizational and legal frameworks, and information processes require significant improvement. In view of this, the authors present proposals to correct deficiencies in the functioning of the land cadastre system on the basis of complex scientific research of lands of institutions, organizations and enterprises of NAAS. These proposals include improvement of the methodology of the land cadastre maintenance, of the methods, rules, standards and classifiers used in land management and cadastre in current economic conditions; restoration of the state statistical report on land resources in the cadastre; development of information and analytical support for managing land resources at different levels through appropriate electronic offices; cadastre development as a basis for national geospatial data infrastructure. Particular attention is paid to the application of scientific principles in conducting the land cadastre (completeness, mirror image, trust, insurance, continuity, consent, publicity) in the light of world trends.

Keywords: *state land cadastre, scientific substantiation, principles, methodology of land cadastre management, mistakes, inaccuracies.*

***

Дорош И.М., Ибатуллин Ш.И., Тарнопольский А.В., Дорош О.С.

НАУЧНОЕ ОБОСНОВАНИЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В УКРАИНЕ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.05

Аннотация. *На основании проведенных исследований установлено, что наполненность системы Государственного земельного кадастра относительно предусмотренных действующим законодательством объектов земельного кадастра не соответствует современным потребностям, что не позволяет органам государственной власти и органам местного самоуправления, физическим и юридическим лицам осуществлять управленческие решения на соответствующих уровнях. Одним из главных проблем является то, что среди институтов кадастра отсутствуют учреждения по научному обеспечению ведения земельного кадастра и отстранения территориальных общин как потребителей и заказчиков земельно-кадастровой информации от ведения земельного кадастра. Выявлено, что в сведениях кадастра содержится большое количество ошибок и неточностей, а его структура, организационно-правовые основы и информационные процессы требуют существенного усовершенствования. Учитывая это, авторами приведены предложения по исправлению недостатков в функционировании системы земельного кадастра на основании проведения комплексных научных исследований на базе земель учреждений, организаций и предприятий НААН, среди которых приоритетную позицию занимают: совершенствование методологии ведения земельного кадастра, методик, правил, стандартов, классификаторов, используемых в землеустройстве и кадастре в современных экономических условиях; восстановление государственной статистической отчетности по земельным ресурсам в составе кадастра развитие информационно-аналитического обеспечения управления земельными ресурсами на разных уровнях через соответствующие электронные кабинеты; развитие кадастра как основы национальной инфраструктуры геопространственных данных. Особое внимание уделено применению научных принципов в ведении земельного кадастра (завершенности, зеркальности, доверия, страхование, непрерывности, согласия, публичности) с учетом мировых трендов.*

Ключевые слова: *государственный земельный кадастр, научное обоснование, принципы, методология ведения земельного кадастра, ошибки, неточности.*

УДК 332.2 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06

АНАЛІЗ ПРОВЕДЕНИХ ТОРГІВ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ

ДОРОШ О.С., *д.е.н., професор, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, dorosholgas@ukr.net*
ДОРОШ Й.М., *д.е.н., доцент, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, dorosholgas@ukr.net*
ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ Є.А., *старший науковий співробітник Інституту землекористування НААН України kiev.cadastre@gmail.com*

Анотація. *Проаналізовано стан законодавчого забезпечення як базису проведення земельних аукціонів в Україні та виявлено невідповідність вимог стосовно організації та проведення земельних аукціонів для створення, передусім, умов для їх проведення на конкурентних засадах і відповідність економічним інтересам держави. Для налагодження ситуації, що склалась, зібрано, систематизовано та проаналізовано статистичні дані проведення земельних торгів упродовж 2017-2019 років, оцінено рівень виторгу за право оренди /продаж земельних ділянок, результативність торгів. З'ясовано, що купівля-продаж права оренди земельних ділянок та самих земельних ділянок через земельний аукціон - один із способів їх продажу у найкоротші терміни, проте не за максимально вигідною ціною, бо за оцінкою їх результатів характеризуються від'ємними показниками. Недовиторг за право оренди /продаж земельних ділянок упродовж досліджуваного періоду складає 746 млн 989 тис. грн., що свідчить перш за все про відсутність фінансово- спроможних покупців серед українців. З огляду на це, виявлено проблеми у проведенні земельних торгів, надано пропозиції для їх усунення. .*

Ключові слова: *земельні аукціони, електронні земельні торги, виторг за земельні ділянки, результативність торгів*

Актуальність.

Нині в Україні ринок земель діє і на ньому є лише одне обмеження — продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення і то не за всіма видами цільового призначення. Проте, нестабільність, економічна криза, загроза територіальній цілісності – з одного боку, а з іншого – несформованість інститутів і інституцій у сфері земельних відносин, на нашу думку, є пересторогою для зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення без визначення запобіжників для розвитку спекулятивних транзакцій та шахрайських дій. До того ж долею жителів села «переймаються» вітчизняні та зарубіжні експерти, вчені, політики, фінансисти, представники агрохолдингових компаній, щойно

створених громадських об'єднань, які вважають себе надійними «захисниками» селян заради чого переконують якомога швидше відмінити мораторій. Проте, як свідчать дослідження, починаючи з 2016 року і по теперішній час середньозважений показник попиту на пропоновані до продажу земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні тримався в діапазоні 60-70 відсотків [7]. Справа в тому, що бажаючих у придбанні таких земельних ділянок та прав на них є чимало, проте фінансово-спроможні покупці серед українців відсутні.

Для підтвердження чи спростування вище наведеного є потреба детальніше дослідити тенденції проведення в Україні традиційних земельних аукціонів і електронних земельних торгів, їх результативність у динаміці (упродовж останніх трьох років) та обґрунтувати їх відповідність економічним інтересам держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Серед визнаних учених, які досліджували питання еволюції економічних законів ринку землі, інституціональні особливості його функціонування, регулювання ринку сільськогосподарських земель відзначимо праці І.Бистрякова, А. Даниленка, Д. Добряка, Й. Дороша, В. Заяця, Ш. Ібатулліна, П. Кулинича, Л. Новаковського, М. Ступеня, А. Третяка та ін. Висвітленню сучасних теоретичних та практичних проблем формування ринку міських земель присвячено праці Ю. **Дехтяренка** , Ю. Манцевича , Ю. Палехи , А. Тарнопольського. Конкретизації сутності, обґрунтуванню методів розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення присвячено праці В. Будзяка, В. Данкевича, О. Дорош, Р. Курильціва, Г. Шарого, Р. Ступеня та ін. Збір інформації пов'язаної з проведенням земельних торгів в Україні, її систематизація представлено в публікаціях Т. Молодід та О. Прутенка. Зважаючи на те, що запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення є найбільш дискусійною проблемою серед політиків, учених, фахівців, громадськості назріла потреба в поглибленому вивченні тенденцій проведення земельних аукціонів в Україні, аналізі їх результативності, науковому обґрунтуванню на відповідність економічним інтересам розвитку суспільства.

Мета досліджень – проаналізувати стан проведення традиційних земельних аукціонів. електронних земельних торгів упродовж 2017-2019 років, оцінити рівень виторгу за право оренди/продаж земельних ділянок, результативність торгів, обґрунтувати відповідність діючої системи підготовки та проведення земельних торгів законодавчим вимогам та економічним інтересам держави Україна.

Результати дослідження та їх обговорення.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», який вступив у дію з 19 серпня 2012 року [2], змістом статей 135-139 глави 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» визначено порядок і правила проведення земельних аукціонів, за якими в Україні діє ри-

нок земель. Статтею 135 Земельного кодексу України [3] визначено, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем). На земельному аукціоні мають забезпечуватися повноцінні умови для купівлі земельних ділянок при умові цінового змагання між покупцями (переможцем торгів стає той учасник, який запропонував за лот-ділянку найвищу ціну, запропоновану до продажу, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів). Статтею 136 Кодексу [3] передбачено порядок та механізми підбору земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній формах власності та підготовки лотів для продажу на земельних торгах. Правила підготовки до проведення земельних торгів (аукціонів) та порядок їх проведення регламентовано ст. 137 Земельного кодексу України [3]. Визначення норм встановлення результатів торгів та їх оприлюднення врегульовано статтями 138 та 139 Земельного кодексу України [3].

Земельним кодексом України також визначені правила продажу земельних ділянок або прав на них на підставі укладення цивільно-правових договорів. Статтями 127-129 визначено порядок продажу земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній формах власності громадянам, юридичним особам та іноземним державам і іноземним юридичним особам [3].

Проведення електронних земельних торгів в Україні запроваджується із прийняттям постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» від 7 червня 2017 року за № 413 [5]. Цією постановою затверджено Стратегію удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [9], якою передбачається запровадження електронних земельних торгів лише для земель державної власності. А продаж права оренди земельних ділянок комунальної власності відбувається на традиційних торгах, за місцем їх розташування як і передбачено Земельним кодексом України.

Проте, за позовом 45 народних депутатів ця постанова розглянута Конституційним Судом України з приводу її конституційності. За інформацією відділу комунікацій Конституційного Суду України та правового моніторингу постанову № 413 зі змінами визнано такою, що не відповідає Конституції України (є неконституційною) [6]. Попри це Держгеокадастр з 18 жовтня 2018 року нехтуючи загальним порядком проведення земельних торгів, передбаченого статтями 135-136 Земельного кодексу України, проявив активність у проведенні електронних торгів (йдеться про земельні ділянки державної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, якими розпоряджаються територіальні органи Держгеокадастру). Таким чином, електронні земельні торги поза законом, проте їх активно проводять і на веб-сайті Держгеокадастру оголошують нові.

Законом України «Про земельні аукціони» гарантується відкритість проце-

су купівлі-продажу земельних ділянок доступного для громадян і відстоюванням економічних інтересів держави. Чи відповідає сьогоднішня система земельних торгів цим вимогам?

Завдяки функціонуванню веб-сайту Держгеокадастру, доступною для громадськості вважається інформація про проведені та заплановані земельні аукціони (виконавців, пропоновану для продажу земельну ділянку, можливість у завантаженні технічної документації, отримання витягу про нормативну грошову оцінку, світлину). По завершенні торгів долучається також інформація про ціну, за якою реалізовано право оренди та відеозапис процесу торгів. Проте, отримана інформація стосовно проведення аукціонів, їх результатів є не завжди достатньою. А сам процес купівлі-продажу земельних ділянок, всупереч Земельному Кодексу України не є прозорим.

Із цих позицій проаналізуємо хід проведення земельних аукціонів у динаміці впродовж 2017-2019 років за площею земельних ділянок виставлених на торги; виторгом за земельні ділянки (як різницю між запланованим мінімальним виторгом за земельні ділянки та результатом торгів – виторгом за оренду/продаж земельних ділянок); результативністю торгів (за кількістю ділянок виставлених на торги, проданих прав на користування ділянками, анульованих торгів, скасованих торгів, кількістю торгів результати яких відсутні, кількістю лотів/ділянок, що зникли з оголошеного переліку і кількістю торгів, що не відбулися) та встановимо взаємозалежність з надходженням додаткових доходів у бюджети різних рівнів (табл. 1).

Стартова ціна лотів-ділянок згідно Земельного кодексу України – це нормативна оцінка земельних ділянок, ризик продажу права оренди яких за ціною нижчою ринкової стає очевидною. Адже за підрахунками вчених-економістів ринкова вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні сягає 225 млрд дол, а за нормативною грошовою оцінкою їх оцінено в 40 млрд дол [4].

Сформувати ринкову вартість землі, коли її вартість не визначена, через запровадження електронних земельних торгів із продажу прав оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва державної власності, є можливим лише при умові якщо зазначені торги проводитимуться в багатьох центрах аукціонної торгівлі й регулярно.

Беручи до уваги діючі законодавчі норми стосовно стартової ціни земельних торгів щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, їх результатом є неринкова вартість (як правило, інвестиційна), що перевищує очікування більшості учасників ринку. Більше того, вона віддзеркалює специфічну зацікавленість учасників торгів стосовно землі, а не ринкові умови визначеного її використання. Зважаючи на це, ціни продажів права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності на конкурентних засадах не можуть розглядатися як прийнятний орієнтир учасникам ринку ділянок що перебувають у приватній власності, для яких укладання договорів є актами добровільного волевиявлення на основі власних і експертних оцінок.

Співставлення показників земельного ринку за 2017, 2018 та 2019 роки видаються не зовсім втішними. При запланованому мінімальному виторгу – 255 млн 160 тис. грн за земельні ділянки загальною площею в 55,9 тис. га у 2017 році їх результативність

сягнула позначки в 220 млн 936 тис. грн. Отже, за результатами проведення аукціонів за дев'ять місяців 2017 року до бюджетів різних рівнів сумарно не надійшло майже 34 млн 224 тис грн. Аналогічна ситуація склалася й у 2018 році (дані проаналізовано за дванадцять місяців). При стартовій ціні в 947 млн 164 тис. грн виторг за оренду/продаж земельних ділянок загальною площею в 98,8 тис. га сягнув 522 млн 625 тис. грн., і, як наслідок, до бюджетів різних рівнів не надійшло майже 424 млн 540 тис грн. Не змінилася ситуація й у 2019 році, в якому оцінювалися дані за десять місяців (при запланованому мінімальному виторгу в 905 млн 282 тис. грн. за земельні ділянки загальною площею майже 104,4 тис. га, виторг за оренду/продаж земельних ділянок склав 617 млн 57 тис. грн). Втрати бюджетів різних рівнів сягають 288 млн 225 тис. грн. Таким чином, за результатами проведення аукціонів сумарно упродовж 2017-2019 років бюджетами різних рівнів недоотримано 746 млн 989 тис. грн. (рис. 1).

Саме така ціна втрачених шансів наповнити місцеві бюджети. Проведений аналіз статистичних даних засвідчує, що навіть при зростанні стартових розмірів оренди та цін продажу земельних ділянок загалом не вдалось досягти очікуваних результатів виторгу упродовж досліджуваних років – мають від'ємний показник.

На результативність торгів значно впливає вдалий підбір земельних ділянок із врахуванням таких факторів, як: місцеположення земельної ділянки, її площа та вид угідь.

Якщо земельна ділянка знаходиться посеред масиву, який обробляється, площа якої до 15 га, то в більшості випадків зацікавленість у боротьбі за цей лот мінімальна, то ж підбирається фіктивний учасник для того, щоб аукціон відбувся без наявної конкуренції. В практиці проведення земельних

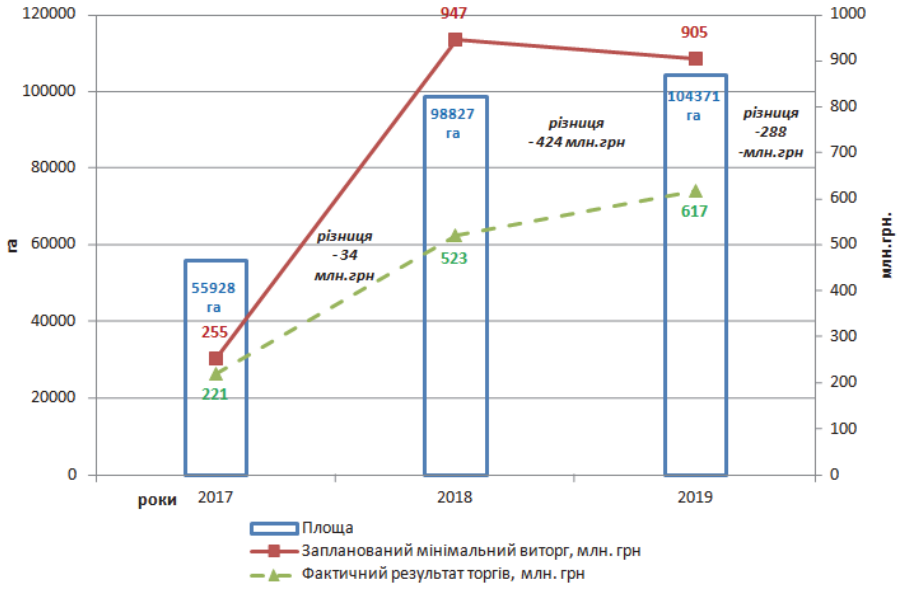


Рис. 1. Виторг за земельні ділянки за 2017-2019 роки

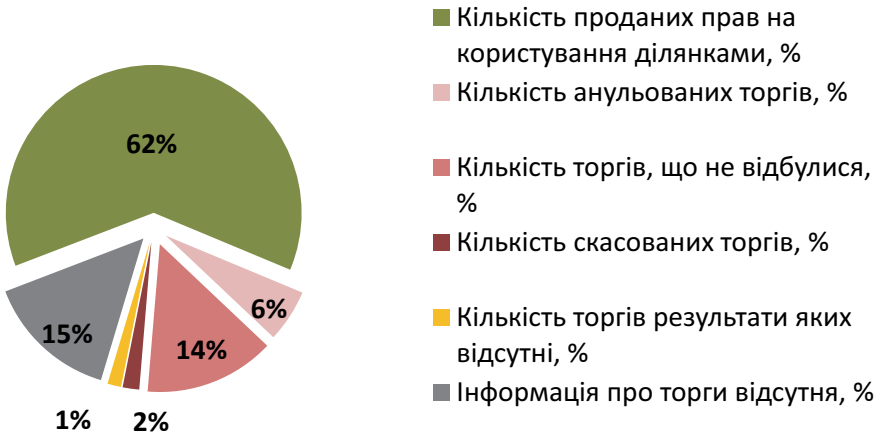


Рис. 2. Результативність торгів за 2017-2019 роки

торгів доволі часто пропонуються для продажу суміжні або розташовані поряд земельні ділянки (від 5 до 15 га) за окремими лотами. Проте доцільніше було б їх консолідувати до розміру в 30 гектарів і такий лот був би значно привабливішим.

Вид угідь також суттєво впливає на попит пропонованої до продажу земельної ділянки. Переважна більшість виставлених на торги лотів це орні землі, проте пропонується також продаж права оренди на земельні ділянки зайняті пасовищами чи сіножатями. Ці угіддя здебільшого використовуються в сільськогосподарському виробництві, проте мають обмежений режим використання (заборонено розорювати та вирощувати сільськогосподарські культури), чим доволі часто суб'єкти господарювання нехтують.

До того ж законодавством дозволяється процедура зміни складу угідь земельної ділянки (наприклад, пасовищ на ріллю), яка матиме низьку нормативну грошову оцінку. Приміром, якщо за користування орними землями землекористувач сплачує 2474 грн орендної плати на гектар, то за пасовища – лише 454 грн/га, від чого держава недоотримає майже 500% прибутку (за умови розорювання пасовищ) [1].

Оцінюючи результати торгів вважаємо, що пропозиції ринку більші за запити – 2069 лотів-ділянок або 58,6 % від загальної їх кількості у 2017 році залишилися поза увагою, відповідно 4766 лотів-ділянок або 67,8 % у 2018 році та 4815 лотів-ділянок або 58,8% у 2019 році. Середньозважений показник упродовж 2017–2019 рр. склав 11650 лотів-ділянок або 62,1 %. Вражає й те, що впродовж досліджуваного періоду кількість анульованих торгів сягнула позначки 1081 (у більшості випадків через несплату переможцем в установлений термін коштів за придбаний лот) , 2674 – кількість торгів, що не відбулися (через відсутність необхідної кількості учасників), 339 – скасовані торги (недбальство організаторів аукціону, оголошення про аукціон розміщають водночас із результатами тощо) та кількість торгів, результати яких не опубліковані – 283 (порушення вимог закону виконавцями аукціону) (рис. 2).

Зважаючи на результати проведення земельних аукціонів упродовж досліджуваного періоду вважаємо їх невтішними, оскільки не забезпечують належне функціонування земельного ринку для зміцнення української економіки, що пояснюється низкою причин, до яких відносимо:

по-перше, недотримання вимог законодавства стосовно їх організації та проведення (заниження тривалості розіграшу лота ліцитатором до однієї-двох хвилин замість трьох; не підписання протоколу проведених торгів відразу після завершення розіграшу лоту, що є ризиком для інших учасників аукціону; не сприяння організаторами земельних торгів і їх виконавцями значному збільшенню стартової ціни за лот-ділянку тощо);

по-друге, відсутність фінансово-спроможних покупців серед українців;

по-третє, недостатня кількість учасників торгів – два, три (торги відбуваються без наявної конкуренції);

по-четверте, формальність проведення земельних торгів, про що свідчить перегляд відеозаписів;

по-п'яте, проведення торгів виключно на одному електронному майданчику – ДП «СЕТАМ» (без наявної конкуренції);

по-шосте, перехід до електронного формату торгів знижує рівень прозорості торгів, поінформованості потенційних орендарів та жителів сільської місцевості, переважна більшість із яких не взмозі регулярно здійснювати моніторинг оголошень через Інтернет тощо.

З огляду на вище зазначене пропонуємо врахувати такі рекомендації:

1) узаконити вимогу стосовно збільшення кількості учасників земельних торгів (приміром, де відбуваються аукціони за участю чотирьох і більше учасників маємо відповідні результати – в Онуфріївському районі Кіровоградської області стартова плата зросла на 1003 відсотки, а за оренду 1 га земель платитимуть щорічно 5613 грн; у Карлівському районі на Полтавщині відповідно наведені показники сягають 1159 відсотків і 6602 гривні, а в Роменському на Сумщині – 1464 відсотки і 4582 гривні. Маємо відзначити, що це поодинокі факти [8].
2) з метою підвищення рівня поінформованості зацікавлених сторін про заплановані земельні аукціони існує потреба узаконити й обов'язковість розміщення оголошень не лише на веб-сайті Держгеокадастру, але й районних рад, державних адміністрацій та інформаційних стендах органів місцевого самоврядування та місцевих засобах масової інформації;
3) у разі недотримання вимог законодавства організаторами та виконавцями земельних торгів на законодавчому рівні передбачити штрафні санкції;
4) з метою підсилення привабливості лотів-ділянок, що не користуються попитом на торгах, доцільно запровадити тендери як додатковий різновид земельних торгів;
5) з метою проведення земельних торгів на конкурентних засадах мають запрацювати кілька електронних майданчиків. Проте, такі електронні майданчики мають працювати за алгоритмом, визначеним главою 21 Земельного кодексу України (продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах) та забезпечувати відкриті конкурентні умови участі всіх бажаючих.

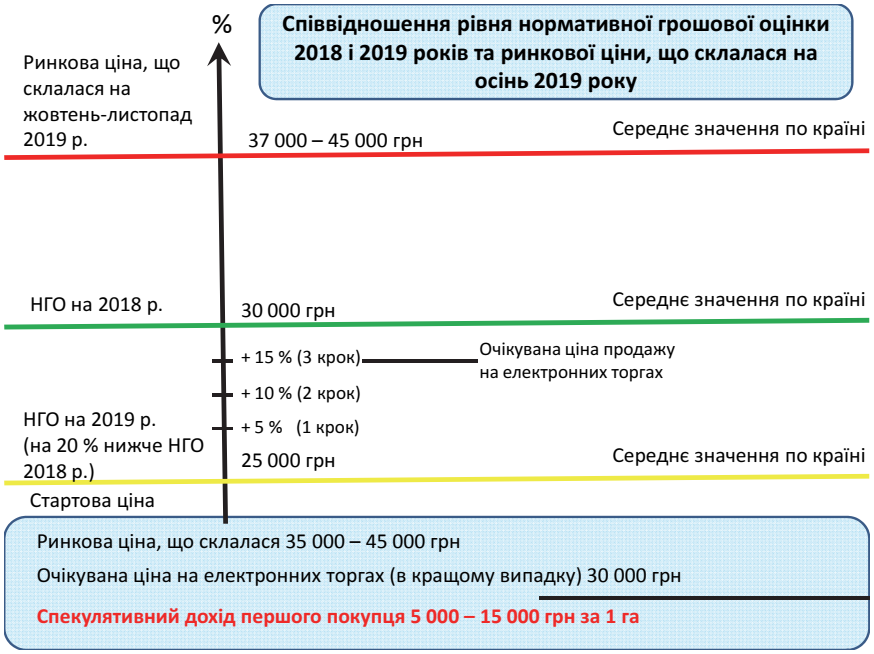


Рис. 3. Співвідношення рівня нормативної грошової оцінки 2018 і 2019 років та ринкової ціни, що склалася на осінь 2019 року

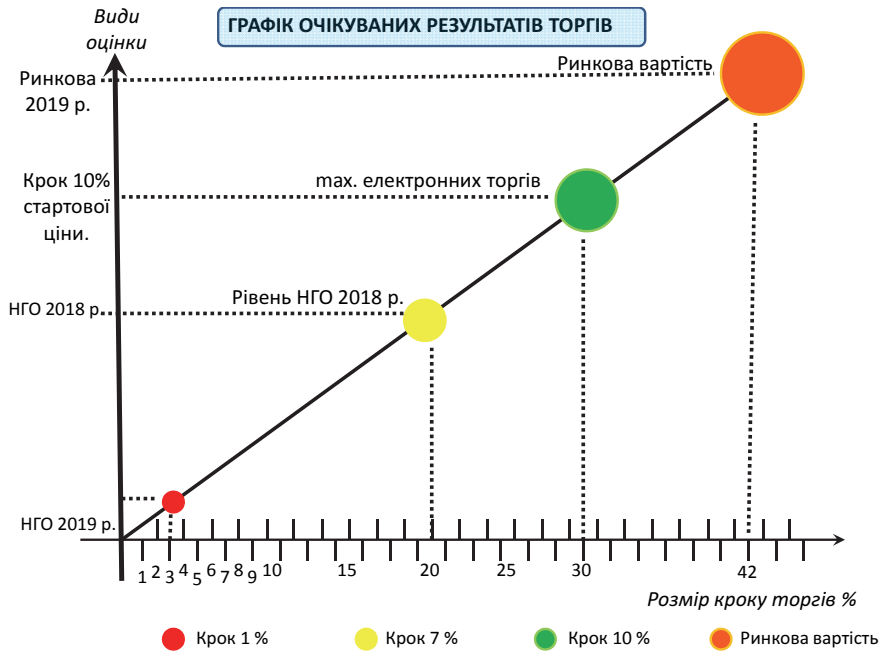


Рис. 4. Очікувані результати торгів

Таблиця 1. **Площа земельних ділянок, право оренди яких виставлено на торги. Результати торгів.**

Рік	Дата проведення	Площа земельних ділянок, виставлених на торги, га	Виторг за земельні ділянки, грн			Результативність торгів							Ціна права оренди 1 га за результатами торгів, грн
			Запланований мінімальний виторг за земельні ділянки - стартова ціна	Результат торгів – виторг за оренду/продаж земельних ділянок	+, - до запланованого виторгу – стартової ціни	Кількість ділянок виставлених на торги	Кількість проданих прав на користування ділянками	(%) до кількості ділянок виставлених на торги	Кількість анульованих торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість скасованих торгів	Кількість торгів результати яких відсутні	
2017 рік	січень	2227,9414	12656933,83	5352300,85	-7571327,19	136	74	54,4	7	29	-	24	2402,353
	лютий	2146,1110	48225855,60	44255604,64	-3970250,96	151	110	72,8	9	24	-	3	20621,3
	березень	6888,8402	28600154,39	28449219,46	-150934,93	401	244	60,8	47	83	-	24	4129,755
	квітень	5832,5610	23164333,29	19908925,70	-3255407,59	409	227	55,5	34	103	-	14	3413,411
	травень	5308,4709	32584862,59	22807868,96	-9776993,63	416	246	59,1	33	69	-	55	4296,504
	червень	5816,8309	42405405,71	20276107,73	-22129297,98	389	222	57,1	33	104	-	25	3485,765
	липень	4110,0282	30067339,33	22588726,22	-7478613,11	281	172	61,2	29	56	-	21	5496,003
	серпень	13680,8627	73901390,27	20813519,59	-53087870,68	668	359	36	168	-	105	-	1521,36
	грудень	9915,9175	126937814,02	36483381,27	-90454432,75	680	415	61,0	54	124	68	14	3679,274
	Всього за 2017 рік	55927,5638	255159754,94	220935650,27	-34224104,67	3531	2069	58,6	282	760	68	180	3950,389
2018 рік	січень	2364,5126	90660779,36	13015410,56	-77645368,80	218	149	68,3	5	50	1	7	5504,479
	лютий	6020,4245	45905351,43	21388579,69	-24516771,74	357	249	69,7	19	82	2	1	3552,67
	березень	8880,5597	41201126,12	32076542,99	-9124583,13	605	402	66,4	27	153	2	17	3611,996
	квітень	7981,9994	380020804,05	41746523,65	3725719,60	554	421	76,0	21	96	8	7	5230,084
	травень	7478,9282	103604713,99	36648761,34	-66955952,65	577	375	65,0	33	153	6	5	4900,269
	червень	11623, 7159	46188806,54	40870217,17	-5318589,37	639	417	65,3	9	151	46	16	3516,106
	липень	7736,4580	62358637,99	33042040, 48	-29316597,51	545	375	68,8	40	111	9	9	4270,952
	серпень	9129,5389	62273645,98	41126114,79	21147532,19	602	427	70,9	36	130	8	1	4504,731

	вересень	8580, 0464	69668281,03	58676814,02	-10991467, 01	679	491	72,3	31	148	2	4	6838,753
	жовтень	7588,5362	60495137,77	41552277,28	-18942860,49	575	375	65,2	20	144	28	6	5475,664
	листопад	8837,1170	38403398,34	75752447,64	37349049,30	697	441	63,3	-	-	-	-	8572,077
	грудень	12605,2046	124150804,30	86728851,69	-37421952,61	983	644	65,5	-	-	-	-	6880,4
	Всього за 2018 рік	98827,0414	947164226,07	522624576,97	-424539649,1	7031	4766	67,8	241	1218	112	73	5288,275
2018 рік	січень	2364,5126	90660779,36	13015410,56	-77645368,80	218	149	68,3	5	50	1	7	5504,479
	лютий	6020,4245	45905351,43	21388579,69	-24516771,74	357	249	69,7	19	82	2	1	3552,67
	березень	8880,5597	41201126,12	32076542,99	-9124583,13	605	402	66,4	27	153	2	17	3611,996
	квітень	7981,9994	380020804,05	41746523,65	3725719,60	554	421	76,0	21	96	8	7	5230,084
	травень	7478,9282	103604713,99	36648761,34	-66955952,65	577	375	65,0	33	153	6	5	4900,269
	червень	11623, 7159	46188806,54	40870217,17	-5318589,37	639	417	65,3	9	151	46	16	3516,106
	липень	7736,4580	62358637,99	33042040, 48	-29316597,51	545	375	68,8	40	111	9	9	4270,952
	серпень	9129,5389	62273645,98	41126114,79	21147532,19	602	427	70,9	36	130	8	1	4504,731
	вересень	8580, 0464	69668281,03	58676814,02	-10991467, 01	679	491	72,3	31	148	2	4	6838,753
	жовтень	7588,5362	60495137,77	41552277,28	-18942860,49	575	375	65,2	20	144	28	6	5475,664
	листопад	8837,1170	38403398,34	75752447,64	37349049,30	697	441	63,3	-	-	-	-	8572,077
	грудень	12605,2046	124150804,30	86728851,69	-37421952,61	983	644	65,5	-	-	-	-	6880,4
	Всього за 2018 рік	98827,0414	947164226,07	522624576,97	-424539649,1	7031	4766	67,8	241	1218	112	73	5288,275

Розраховано авторами на основі даних Держгеокадастру та публікацій журналу «Землевпорядний вісник» за 2017-2019 рр.

Обмеження торгів трьома раундами, як це передбачено проектом Закону України № 2195 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо та продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони» не забезпечить досягнення максимальної ціни за результатами аукціону (рис. 3).

6) з огляду на суттєве зменшення розміру нормативної грошової оцінки земель, яка набрала чинності з 2019 року, в порівнянні з попередньою, доцільно перейти до визначення стартової ціни земельної ділянки для продажу на аукціонах шляхом експертної грошової оцінки. В іншому випадку переможці торгів зможуть купувати земельні ділянки за ціною приблизно на 20% меншою за ту, що склалась на ринку. Після відкриття ринку земельних ділянок, ця різниця буде невпинно зростати, а самі аукціони, в умовах обмежень щодо повторного продажу земельних ділянок, можуть стимулювати збільшення кількості спекулятивних операцій (рис. 4).

Висновок.

Підсумовуючи викладене вище є підстави вважати, що купівля-продаж земельних ділянок через земельний аукціон – один із способів їх продажу у найкоротші терміни, проте не за максимально вигідною ціною. Сучасні умови, беззаперечно, вимагають урегулювання на законодавчому рівні низки вимог стосовно організації та проведення земельних аукціонів для створення, передусім, умов для їх проведення на конкурентних засадах. А враховуючи статистику останніх трьох років узагальнена картина проведення аукціонів має від'ємні результати. Недостатність наповнення бюджетів різних рівнів упродовж досліджуваного періоду вимірюється в 746 млн 989 тис. грн., що не відповідає економічним інтересам держави та свідчить, перш за все, про відсутність фінансово-спроможних покупців серед українців. Тому маємо спростувати тезу певних експертів-економістів про шалене та швидке збільшення ВВП після зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні.

Список використаних джерел

1. Граб Р. 5 факторів успішного проведення земельних аукціонів // український клуб аграрного бізнесу. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/roman_grab/5_faktoriv_uspishnogo_provedennya_zemelnikh_auktsioniv
2. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» № 5077-VI від 05.07.2012. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17
3. Земельний кодекс України № 2768-III від 21.02.2020. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14
4. Ібатуллін Ш. Нормативна грошова оцінка земель України – 2019. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.facebook.com/shamil.ibatullin.5/posts/641325006312892
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призна-

чення державної власності та розпорядження ними» від 7 червня 2017 року за № 413 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF

6. Правовий режим права власності на землю має визначатися виключно законами України // Землевпорядний вісник. Архів земельних новин І півріччя 2019 року/ – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zemvisnuk.com.ua/page/arkh-v-zemelnikh-novin-p-vr-chchya-2019-roku.
7. Пропозицій більше, ніж покупців. // Землевпорядний вісник, № 8, 2019, 1, с. 22 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zemvisnuk.com.ua/sites/default/files/content/07-19.pdf
8. Прутенко О. Рекорд 2018-го: у Великих Мостах на Львівщині річна плата за користування соткою землі сягнула майже 359 тисяч гривень // Землевпорядний вісник, № 1, 2019, с. 20-25.
9. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними – 2017 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#n12

References

1. Hrab R. (2017). 5 faktoriv uspishnoho provedennia zemelnykh auktsioniv [5 factors for successful land auctions]. Ukrainian agrarian business club. Available at: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/roman_grab/5_faktoriv_uspishnogo_provedennya_zemelnikh_auktsioniv
2. Law of Ukraine "On Amendments to the Land Code of Ukraine on the Procedure of Land Auctions in the Form of Auction" (2012). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17
3. Land Code of Ukraine (2001). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14
4. Ibatullin Sh. (2019). Normatyvna hroshova otsinka zemel Ukrainy [Normative monetary assessment of the lands of Ukraine]. Available at: https://www.facebook.com/shamil.ibatullin.5/posts/641325006312892
5. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Some Issues of Improving Management in the Use and Protection of State-Owned Agricultural Lands and Management of them" (2017). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF
6. Pravovyi rezhym prava vlasnosti no zemliu maie vyznachatysia vykliuchno zakonamy Ukrainy [The legal regime of land ownership should be determined solely by the laws of Ukraine] (2019). Zemlevporiadnyi visnyk. Available at: http://zemvisnuk.com.ua/page/arkh-v-zemelnikh-novin-p-vr-chchya-2019-roku.
7. Propozytsii bilshe nizh pokupstiv [There are more offers than buyers] (2019). Zemlevporiadnyi visnyk, 8. Available at: http://zemvisnuk.com.ua/sites/default/files/content/07-19.pdf
8. Prutenko O. (2019). Rekord 2018-ho: u Velykykh Mostakh na Lvivshchyni richna plata za korystuvannia sotkoiu zemli siahnula maizhe 359 tysiach hryven [2018 record: in Velyki Mosty in Lvivska Oblast, the annual fee for the use of 0.01 ha of land has reached almost 359 thousand hryvnias]. Zemlevporiadnyi visnyk, 1, 20-25.
9. Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoii vlasnosti ta rozporiadzhenni nymy [Strategy for improving the management mechanism in the area of use and protection of agricultural land of state ownership] (2017). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#n12

***

Dorosh O., Dorosh I., Tarnopolskyi Ye.

ANALYSIS OF THE BIDDING IN UKRAINE: PROBLEMS AND PROPOSALS FOR IMPROVEMENT

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06

Abstract. *The state of legislative support as a basis for holding land auctions in Ukraine is analysed and the requirements for organizing and holding land auctions for creating, above all, conditions for their conducting on a competitive basis and in accordance with the economic interests of the state are found. In order to remedy the current situation, we collected, systematized and analysed statistical data on the conduct of land auctions during 2017-2019, the level of revenue for the right to lease or sell land, the effectiveness of the auction. It has been found that the purchase and sale of the right to lease land and land themselves through a land auction is a of selling them in the shortest possible time, but not at the best possible price. The not received funds for the right to lease or sell land during the period under review amounts to UAH 746 million 989 thousand, which is primarily indicative of the absence of financially viable buyers among Ukrainians. Against this background, problems with land bidding were identified, and proposals were made to address them.*

Keywords: *land auctions, electronic land auctions, land revenue, bidding performance.*

***

Дорош О.С., Дорош И.М., Тарнопольский Е.А.

АНАЛИЗ ПРОВЕДЕНЫХ ТОРГОВ В УКРАИНЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06

Аннотация. *Проанализировано состояние законодательного обеспечения как базиса проведения земельных аукционов в Украине и выявлено несоответствие требований по организации и проведению земельных аукционов для создания, прежде всего, условий для их проведения на конкурсной основе и соответствие экономическим интересам государства. Для налаживания сложившейся ситуации, собрано, систематизировано и проанализированы статистические данные проведения земельных торгов в течение 2017-2019 годов, оценен уровень выручки за право аренды / продажи земельных участков, результативность торгов. Установлено, что купля-продажа права аренды земельных участков и самих земельных участков через земельный аукцион - один из способов их продажи в кратчайшие сроки, однако не по максимально выгодной цене, потому что по оценке их результатов характеризуются отрицательными показателями. Недовиторг за право аренды / продажи земельных участков в течение исследуемого периода составляет 746 млн 989 тыс. Грн., Что свидетельствует прежде всего об отсутствии финансово состоятельных покупателей среди украинском. Учитывая это, выявлены проблемы в проведении земельных торгов, даны предложения по их устранению.*

Ключевые слова: *земельные аукционы, электронные земельные торги, выручка за земельные участки, результативность торгов.*

УДК 332.2 : 330.14 : 338.43 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ: ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТА ФОРМУВАННЯ

ДОРОШ Й.М., *д.е.н., доцент*
e-mail: dorosholgas@ukr.net
Інститут землекористування НААН України
ШКУРАТОВ О.І., *д.е.н., професор*
e-mail: shkuratov@nas.gov.ua
Інститут землекористування НААН України
ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ А.В.
e-mail: andrey0037@gmail.com
Інститут землекористування НААН України

Анотація. *У статті визначено, що земельні ресурси є не тільки базисом для розміщення виробничих сил та основним засобом виробництва в сільському господарстві, а й виступають ефективним елементом інвестиційного капіталу аграрних підприємств – земельним капіталом. Визначено, що в існуючих інституціональних умовах земельні ресурси не створюють капіталу в аграрному виробництві, що потребує обґрунтування механізмів залучення їх в економічний обіг з метою інвестиційного забезпечення аграрного сектора економіки. Це підвищує значущість розвитку теоретико-методичних засад оцінки та формування земельного капіталу в сільському господарстві України.*

Встановлено, що одним з ключових чинників капіталізації земель сільськогосподарського призначення є їх об'єктивна оцінка, що відповідає нинішнім умовам господарювання та розкриває їх як джерело капіталізованих доходів. На підставі проведених досліджень взаємозв'язків орендних платежів та нормативної оцінки земель виявлена неспівставність цих показників в більшості регіонів України. Як результат, доведена необ'єктивність застосування нормативної грошової оцінки для визначення вартості земельного капіталу.

Визначено, що одним із шляхів оцінки та формування земельного капіталу в сільському господарстві, в умовах інституційно обмеженого режиму дії закону попиту і пропозиції, є капіталізація орендованих земель. При цьому вартість земельного капіталу можна розрахувати, як добуток середньорічної орендної плати за землю і терміну його капіталізації. Перспективним напрямом досліджень в контексті проведеного аналізу є обґрунтування процесу зарахування сільськогосподарських земель на баланс підприємства за вартістю капіталізованих орендних платежів.

Ключові слова: *земельний капітал, сільське господарство, капіталізація, інвестиції, нормативна грошова оцінка, оренда.*

Постановка проблеми.

В економіці України земельні ресурси відіграють провідну роль, оскільки вони є головним базисом для аграрного виробництва. Оскільки земля є важливою продуктивною силою, без якої немислимий процес аграрного виробництва, а також вона виступає головним і незамінним засобом виробництва, то необхідність раціонального і ефективного використання землі диктується, перш за все, її відмінними рисами як природного ресурсу від інших засобів виробництва. Дійсно землі сільськогосподарського призначення, характеризуючись низкою природних властивостей, зокрема родючістю, що навіть без залучення значних капітальних вкладень, наділені здатністю в процесі біологічних перетворень формувати додану вартість. У таких умовах земельні ресурси є не тільки базисом для розміщення виробничих сил та основним засобом виробництва в сільському господарстві, а й виступають елементом капіталу за рахунок своїх інвестиційних властивостей [15]. Відповідно в таких умовах актуальності набувають питання підвищення рівня капіталізації земельних ресурсів та формування земельного капіталу в сільському господарстві, з подальшим залученням його в економічний обіг з метою підвищення інвестиційної привабливості аграрного сектора економіки. При цьому подальше реформування земельних відносин в аграрному секторі економіки посилює необхідність вивчення питань, пов›язаних з вартісною оцінкою земельного капіталу.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Вагомий внесок у розвиток теоретичних та прикладних основ капіталізації земельних ресурсів на національному рівні зробили відомі вітчизняні вчені, зокрема І. Бистряков, М. Геєнко, О. Лазарєва, Ш. Ібатуллін, А. Сохнич, М. Ступень, А. Третяк, М. Хвесик та інші. Зокрема, в роботах А. Третяка обґрунтовано теоретико-методологічні основи формування земельного капіталу та рекомендації з оцінки сільськогосподарських земель [12; 13]. Однак варто зауважити, що, процес оцінки, пов’язаний з земельним капіталом, до теперішнього часу викликає певні труднощі в земельно-оціночній сфері. В значній мірі це пояснюється нерозвиненістю основного сегменту ринку земель сільськогосподарського призначення, а саме їх купівлі-продажу.

Дослідження вчених Інституту економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України [5, с. 38] вказують, що головною метою процесу капіталізації земельних ресурсів є, зокрема, підвищення інтенсивності використання землі при збереженні і відтворенні потенційної продуктивності ґрунтів, розвиток сільських місцевостей. При цьому сама капіталізація земель, в їх розумінні, є процесом поступового нарощування вартості земельного капіталу як у результаті дії об’єктивних закономірностей просторового розвитку, так і цілеспрямованого впливу системи заходів економічного, планувального та адміністративно-організаційного змісту щодо його зростання [5].

О. Лазарєва земельний капітал розглядає як [6] «сукупність благ та особливу якість, часто властиву органічній природі (і повною мірою неорганічній), завдяки якій підтримується органічне життя в умовах сприятливого зовнішнього середовища». При цьому змістом відносин розподілу земельних благ є функція встановлення часток або пропорцій, згідно з

якими вироблені блага на привласнених земельних ділянках находять до суб'єктів землекористування [6]. Ш. Ібатуллін зазначає, що капіталізація земельних ресурсів визначається такими факторами, як співвідношення попиту і пропозиції земель, механізмами державного і ринкового регулювання земельних відносин та їх інфраструктурою, параметрами функціонування економічної системи [4].

Однак, не дивлячись на високий рівень отриманих згаданими авторами результатів, варто відмітити, що вони залишаються досить спірними, а тому потребують теоретичного і практичного обґрунтування з позиції формування та оцінки земельного капіталу в умовах реформування та обмеженого ринку сільськогосподарських земель.

Нині внаслідок впровадження в аграрній сфері інтенсивних технологій виробництва погіршується стан земель, що використовуються для ведення сільського господарства. Ґрунтовий покрив піддається деградації, втрачає стійкість до руйнування, знижується його здатність до відновлення властивостей і відтворення родючості. Для розв'язання вказаних проблем великого значення набуває комплексний аналіз стану земельного потенціалу та розроблення шляхів підвищення результативності його використання, що дозволить забезпечити відтворення земельних ресурсів. Вирішення цього завдання можливе шляхом надання земельним ресурсам в сільському господарстві форми капіталу з метою відображення їх реальної ринкової вартості.

Метою статті є обґрунтування теоретико-методичних підходів та науково-практичних рекомендацій щодо оцінки та формування земельного капіталу в сільському господарстві України.

Матеріали і методи дослідження.

Інформаційну основу дослідження становлять матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державної служби статистики України, зокрема щодо показників нормативної грошової оцінки та орендних платежів за земельні паї. Для визначення облікової ставки НБУ використовувались офіційні дані Національного банку України. Теоретико-методологічною основою дослідження є припущення взаємної детермінованості таких економічних процесів, як оренда сільськогосподарських земель та їх капіталізація. На цій основі застосовано методи та підходи класичної економічної теорії, інституціональної теорії, теорії земельної ренти, теорії цінності, споживчої поведінки щодо ринкового обігу земель, зокрема системний підхід, метод аналізу та синтезу, розрахунково-конструктивний та експериментальний. Для обробки статистичних даних під час аналізу співвідношення середньорічних орендних платежів за паї до вартості нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів застосовано економіко-статистичний метод.

Виклад основного матеріалу.

Земельний капітал, як і будь-який інший капітал, це перш за все вартість засобів виробництва (земельних ресурсів), що використовуються для отримання додаткової вартості шляхом залучення їх в господарську діяльність. Тому набрання земельними ресурсами рис капіталу, який може створювати додатковий дохід, ймовірне лише у разі їх залучення до економічного обігу. Іншими словами земельні ресурси стають земельним

капіталом у тому разі коли основною метою та результатом їх використання є отримання доданої вартості. Враховуючи це землі сільськогосподарського призначення мають значний потенціал для інвестування у вітчизняний аграрний сектор економіки. Ключовим чинником капіталізації земель сільськогосподарського призначення, при цьому, можна вважати їх оцінку, яка відповідає нинішнім умовам господарювання та розкриває їх як джерело капіталізованих доходів.

Головне завдання оцінювання земель сільськогосподарського призначення для визначення вартості земельного капіталу передбачає, передусім, визначення тієї частини прибутку, що на них припадає (в якості основного засобу виробництва). В умовах відсутності повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення таке оцінювання можливе за результатами їх нормативної грошової оцінки чи продажу прав оренди.

Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [10] (остання оцінка за цією методикою проведена станом на 01.01.2017 р.) базується на рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель 1988 року. При цьому нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначалась як добуток річного рентного доходу і терміну його капіталізації, що приймався на рівні 33 роки. Тобто норма капіталізації земель сільськогосподарського призначення становила близько 3%. У зв'язку з тим, що вказана методика не враховувала змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування в умовах земельної реформи, в 2016 р. була прийнята нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [9], згідно з якою оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, згідно з додатком та показниками бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Однак, в даній методиці не було вказано, ані річного рентного доходу за яким розраховувався норматив капіталізованого рентного доходу, ані строків самої капіталізації.

Виходячи із припущень, що показники нормативів капіталізованого рентного доходу у вищезгаданій методиці розраховано згідно з науковими розробками А.Г. Мартина [7], рентний дохід відповідно до нової методики розраховувався на основі статистичних даних за період з 2008-2011 рр. При цьому величина рентного доходу визначалась як сума таких його складових:

– частина результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що одержана ними понад рівень рентабельності, характерний для нерентних (несільськогосподарських) галузей економіки України в цілому;
– частини витрат, що припадає на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв));

– частина витрат, що припадає на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення;
– абсолютний рентний дохід, що формується за рахунок державної підтримки сільського господарства України.

В роботі А.Г. Мартина [7] також вказана норма капіталізації рентного доходу, яку на його думку, варто прирівняти до величини облікової ставки Національного банку України у рік проведення оцінки, тобто 7,75 % (станом на 2012 р.). Виходячи з цього, термін капіталізації земель сільськогосподарського призначення становив у 2012 р. приблизно 13 років. Однак, якщо брати до уваги те, що методика затверджувалась в 2016 р. можна припустити, що облікова ставка Національного банку України була обрана станом на 01.01.2016 р. і становила вже 14 %. А це в свою чергу говорить, про термін капіталізації рентного доходу близько 7 років.

Загалом, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується в основному для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [3]. Однак в умовах відсутності повноцінного ринку сільськогосподарських земель є можливість застосування результатів такої оцінки й для інших цілей ринкового обігу земель, зокрема орендних відносин. Так, згідно статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку (тобто для більшості сільськогосподарських угідь не менше 0,3 % їх нормативної грошової оцінки) та перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки (за виключенням того випадку коли орендаря визначають на конкурентних засадах) [8].

Дійсно, у зв'язку із запровадження мораторію на продаж більшої частини земель сільськогосподарського призначення, на сьогодні найпоширенішою формою ринкового обігу земель в сільському господарстві є оренда. Основу економічних відносин між орендарем та орендодавцем складають орендні платежі, які відображають відносини володіння, користування і розпорядження правом земельної власності. Тому економічно обґрунтований розмір орендних ставок є основним параметром, що відбиває економічний сенс орендних відносин [1; 2]. Сільськогосподарські товаровиробники України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні аграрного сектора економіки становить понад 40% [2].

Отже, вбачаємо за доцільне провести аналіз взаємовпливу таких важливих елементів вітчизняного землекористування, як нормативна грошова оцінка та оренда земель сільськогосподарського призначення. В Україні на сьогодні склались фактично дві різні за своєю суттю форми оренди сільськогосподарських земель: 1) на конкурентних засадах через аукціон з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; 2) на договірних засадах шляхом підписання договору оренди земельних часток (паїв). Враховуючи, що переважна більшість земель в Україні орендується у власників земельних паїв та для більшої об'єктив-

ності (у зв'язку з особливостями статистичних даних) для аналізу обрано саме другу форму орендних відносин. Зважаючи на те, що на орендовані земельні паї припадає близько 95-97% таких сільськогосподарських угідь, як рілля та перелоги, для порівняльного аналізу було обрано показники нормативної грошової оцінки саме цього виду угідь (табл. 1). Як бачимо, що за розрахунками нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів в Україні згідно нової методики капіталізація орних земель зменшилась в середньому по Україні на 3417,5 грн/га. При цьому орендна плата збільшилась на 520,0 грн/га, що говорить про певні невідповідності в земельних відносинах вітчизняної аграрної сфери з точки зору теорії земельної ренти.

Аналізуючи показники співвідношення орендної плати за земельні паї та нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів, варто відмітити збільшення їх значень у 2019 р. порівняно з 2017 р. в середньому по Україні на 2,3 % (табл. 2).

Для кращого сприйняття та подальшого аналізу наведемо результати відсоткового співвідношення середньорічних орендних платежів за паї до вартості нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів за регіонами України в графічному вигляді (рис. 1).

Загалом, значення результатів співвідношення вказаних показників станом на 01.01.2019 р. варіюються в діапазоні від 3,0 % – в Донецькій області до 10,4 % – в Черкаській. Виникає питання чому в таких областях як Донецька, Чернівецька, Кіровоградська, де орні землі є одними з найбільш вартісних за нормативно грошовою оцінкою, спостерігаються одні з найнижчих показників орендних платежів за землю серед регіонів України? Також варто зазначити, що в Житомирській області, з найнижчою вартістю орних земель в Україні, досягнуто достатньо високий відсоток співвідношення орендних платежів до нормативної грошової оцінки. Така ситуація, дає змогу зробити висновок про необ'єктивність нормативної грошової оцінки для капіталізації земель сільськогосподарського призначення.

Вважаємо, що одним із варіантів об'єктивної оцінки земель з метою її подальшої капіталізації за відсутності повноцінного ринку земель є саме вартість прав оренди. Так за кордоном істотну частку в земельно-оціночній діяльності займають оцінки земель за величиною орендної плати. При цьому оцінка проводиться шляхом капіталізації орендної плати [16; 19].

Основною метою здачі в оренду земель є отримання доходу на інвестований капітал, тобто земельний капітал. Якщо допустити, що земля не втрачає вартість через зношування і здається в оренду на умовах ренти, то річний дохід на земельний капітал визначається платою орендаря власнику за користування земельною ділянкою. При цьому розмір цієї плати прямо пропорційний вартості земельного капіталу, а в якості коефіцієнта пропорційності виступає визнана ринком ставка капіталізації. Виходячи з цього вартість земельного капіталу *(LC)* можна розрахувати, як добуток середньорічної орендної плати за землю і терміну його капіталізації за формулою:

$$L\tilde{N} = R \times T_k \,, \qquad (1)$$

де R – значення середньорічної орендної плати за землю;

T_k – термін капіталізації оренди (в роках).

Таблиця 1. **Показники нормативної грошової оцінки ріллі й перелогів та орендної плати за земельні частки (паї) в розрізі регіонів України, інформація станом на 01.01. відповідного року (грн/га)**

Область	Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів				Середньорічна оренда плата за паї			
	2017*	2018**	2019**	2019 +,- до 2017	2017	2018	2019	2019 +,- до 2017
Вінницька	33073,4	27078,3	27078,3	-5995,1	1090,9	1504,2	2165,9	+1075,0
Волинська	29940,4	21607,4	21607,4	-8333,0	989,5	1067,2	1166,5	+177,0
Дніпропетровська	32526,0	27078,3	27078,3	-5447,7	949,9	1012,9	1275,9	+326,0
Донецька	34854,7	31167,7	31167,7	-3687,0	790,5	878,7	945,6	+155,1
Житомирська	20581,0	21165,3	21165,3	+584,3	1054,1	1266,3	1687,1	+633,0
Закарпатська	26377,9	27520,4	27520,4	+1142,5	596,0	718,9	930,6	+334,6
Запорізька	33838,4	25254,6	25254,6	-8583,8	721,4	794,7	878,0	+156,6
Івано-Франківська	28567,6	26194,1	26194,1	-2373,5	919,1	1104,5	1365,1	+446,0
Київська	31970,2	26194,1	26194,1	-5776,1	533,4	1538,7	1826,8	+1293,4
Кіровоградська	32096,5	32107,1	32107,1	+10,6	1168,2	1409,1	1422,4	+254,2
Луганська	26519,1	27078,3	27078,3	+559,2	834,9	864,0	1010,9	+176,0
Львівська	26622,1	22049,5	22049,5	-4572,6	1132,3	1472,4	1723,6	+591,3
Миколаївська	26360,2	27078,3	27078,3	+718,1	819,8	825,8	1075,8	+256,0
Одеська	28114,2	31167,7	31167,7	+3053,5	877,1	975,0	1496,9	+619,8
Полтавська	34252,5	30283,5	30283,5	-3969,0	2243,2	2553,0	2970,1	+726,9
Рівненська	31406,0	22049,5	22049,5	-9356,5	1371,7	1496,4	1689,2	+317,5
Сумська	29426,7	26636,2	26636,2	-2790,5	1307,7	2100,2	1920,5	+612,8
Тернопільська	30039,4	28901,9	28901,9	-1137,5	672,3	1242,0	1465,0	+792,7
Харківська	32505,5	32549,2	32549,2	+43,7	2215,5	2111,0	2494,7	+279,2
Херсонська	34698,9	24370,5	24370,5	-10328,0	762,8	842,3	926,9	+164,1
Хмельницька	34495,6	29841,4	29841,4	-4654,2	1397,9	1602	2267,3	+869,4
Черкаська	39810,8	33930,8	33930,8	-5880,0	2215,5	2961,8	3524,7	+1309,2
Чернівецька	33999,8	32991,3	32991,3	-1008,5	1111,3	1323,4	1364,5	+253,2
Чернігівська	24423,2	23873,1	23873,1	-550,1	1078,5	1191,7	1127,7	+49,2
В середньому по Україні:	30937,9	27520,4	27520,4	-3417,5	1093,4	1369,0	1613,4	+520,0

Примітка: *розраховано відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (1995 р.);

** розраховано відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (2016 р.).

Джерело: аналітичні дані Держгеокадастру (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях).

Постає питання визначення терміну капіталізації оренди, як річного доходу на земельний капітал. У старій редакції Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та насе-

Таблиця 2. **Показники співвідношення орендної плати за земельні частки (паї) до нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів за регіонами України, інформація станом на 01.01. відповідного року (%)**

Область	2017	2018	2019	2019 +,- до 2017
Вінницька	3,3	5,6	8,0	+4,7
Волинська	3,3	4,9	5,4	+2,1
Дніпропетровська	2,9	3,7	4,7	+1,8
Донецька	2,3	2,8	3,0	+0,8
Житомирська	5,1	6,0	8,0	+2,8
Закарпатська	2,3	2,6	3,4	+1,1
Запорізька	2,1	3,1	3,5	+1,3
Івано-Франківська	3,2	4,2	5,2	+2,0
Київська	1,7	5,9	7,0	+5,3
Кіровоградська	3,6	4,4	4,4	+0,8
Луганська	3,1	3,2	3,7	+0,6
Львівська	4,3	6,7	7,8	+3,6
Миколаївська	3,1	3,0	4,0	+0,9
Одеська	3,1	3,1	4,8	+1,7
Полтавська	6,5	8,4	9,8	+3,3
Рівненська	4,4	6,8	7,7	+3,3
Сумська	4,4	7,9	7,2	+2,8
Тернопільська	2,2	4,3	5,1	+2,8
Харківська	6,8	6,5	7,7	+0,8
Херсонська	2,2	3,5	3,8	+1,6
Хмельницька	4,1	5,4	7,6	+3,5
Черкаська	5,6	8,7	10,4	+4,8
Чернівецька	3,3	4,0	4,1	+0,9
Чернігівська	4,4	5,0	4,7	+0,3
В середньому по Україні:	3,5	5,0	5,9	+2,3

Джерело: розраховано за аналітичними даними Держгеокадастру (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях).

лених пунктів капіталізація рентного доходу була на рівні 33 років, що відповідає тривідсотковій платі за користування землею. В діючій методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення він прив'язаний до облікової ставки НБУ. Однак, облікова ставка НБУ є досить нестабільним показником (за останні 5 років варіювалась в діапазоні 12,5-30%), при цьому земля на відміну від інших засобів виробництва є найбільш стабільним об'єктом вкладання капіталу і залишається по-

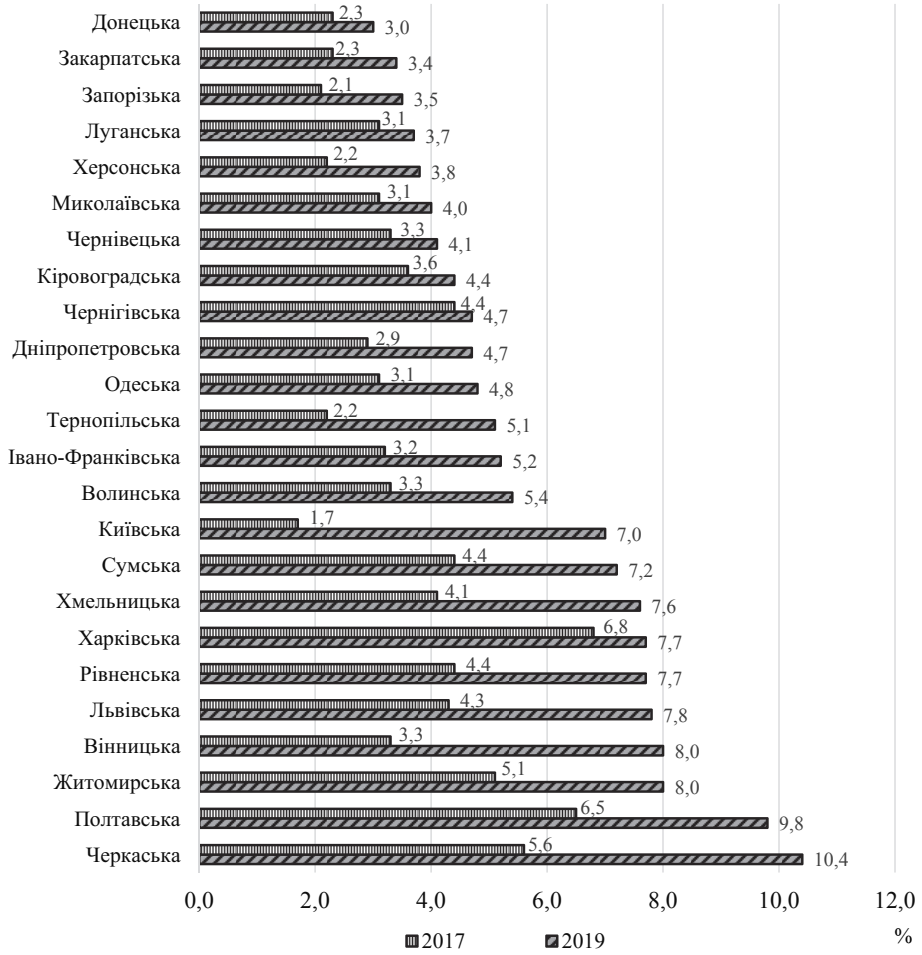


Рис. 1. Розмір відсоткового співвідношення середньорічних орендних платежів за паї до вартості нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів за регіонами України, %

Джерело: авторські розрахунки.

стійною у сфері виробництва. Варто зазначити, що у світовій економічній практиці період капіталізації рентних доходів коливається від 20 до 50 років [16-19]. Таким чином, враховуючи світовий досвід та посилаючись та вітчизняну практику й умови сільськогосподарського виробництва, вважаємо, що термін капіталізації може бути на рівні 33 років.

Використовуючи запропонований нами підхід оцінки сільськогосподарських земель за умов відсутності повноцінного ринку земель та зважаючи на обґрунтований термін капіталізації 33 роки, а також значення середньорічної орендної плати за земельні паї здійснено розрахунок вартості ріллі та перелогів для оцінки земельного капіталу в регіонах України (табл. 3).

Таблиця 3. **Розрахунок вартості ріллі та перелогів для оцінки земельного капіталу в регіонах України станом на 01.01. відповідного року, грн/га**

Область	Вартість			Відношення до НГО, %		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Вінницька	35999,7	49638,6	71474,7	108,8	183,3	264,0
Волинська	32653,5	35217,6	38494,5	109,1	163,0	178,2
Дніпропетровська	31346,7	33425,7	42104,7	96,4	123,4	155,5
Донецька	26086,5	28997,1	31204,8	74,8	93,0	100,1
Житомирська	34785,3	41787,9	55674,3	169,0	197,4	263,0
Закарпатська	19668,0	23723,7	30709,8	74,6	86,2	111,6
Запорізька	23806,2	26225,1	28974,0	70,4	103,8	114,7
Івано-Франківська	30330,3	36448,5	45048,3	106,2	139,1	172,0
Київська	17602,2	50777,1	60284,4	55,1	193,8	230,1
Кіровоградська	38550,6	46500,3	46939,2	120,1	144,8	146,2
Луганська	27551,7	28512,0	33359,7	103,9	105,3	123,2
Львівська	37365,9	48589,2	56878,8	140,4	220,4	258,0
Миколаївська	27053,4	27251,4	35501,4	102,6	100,6	131,1
Одеська	28944,3	32175,0	49397,7	103,0	103,2	158,5
Полтавська	74025,6	84249,0	98013,3	216,1	278,2	323,7
Рівненська	45266,1	49381,2	55743,6	144,1	224,0	252,8
Сумська	43154,1	69306,6	63376,5	146,6	260,2	237,9
Тернопільська	22185,9	40986,0	48345,0	73,9	141,8	167,3
Харківська	73111,5	69663,0	82325,1	224,9	214,0	252,9
Херсонська	25172,4	27795,9	30587,7	72,5	114,1	125,5
Хмельницька	46130,7	52866,0	74820,9	133,7	177,2	250,7
Черкаська	73111,5	97739,4	116315,1	183,6	288,1	342,8
Чернівецька	36672,9	43672,2	45028,5	107,9	132,4	136,5
Чернігівська	35590,5	39326,1	37214,1	145,7	164,7	155,9
В середньому по Україні:	36082,2	45177,0	53242,2	116,6	164,2	193,5

Джерело: розраховано за аналітичними даними Держгеокадастру (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях).

Як бачимо з табл. 3 вартість орних земель за запропонованою нами методикою вища в порівнянні з нормативно грошовою оцінкою за всі три роки аналізу. Зокрема, в 2018 році така вартість перевищила нормативну грошову оцінку в середньому по Україні на 93,5% або збільшилась майже вдвічі.

Висновки.

Таким чином, для того, щоб залучити землі до економічного обігу, доцільно їх використовувати в якості земельного капіталу, тобто джерела формування ціни у тривалому ланцюзі економічного відтворення. Ключо-

вим чинником капіталізації земельних ресурсів можна вважати відповідну нинішнім ринковим трансформаціям оцінку вартості земельного капіталу в сільському господарстві. Першочерговим заходом у формуванні земельного капіталу в сільському господарстві, в умовах інституційно обмеженого режиму дії закону попиту і пропозиції, є капіталізація орендованих земель. При цьому має відбуватись процес трансформації земельних ділянок в особливий інвестиційний інструмент – земельні активи, основною умовою формування якого є відображення їх в бухгалтерському балансі орендаря за вартістю капіталізованих орендних платежів. Це дозволить реально збільшити активи сільськогосподарського товаровиробника.

Список використаних джерел

1. Богданов А.В. Развитие арендных отношений в России на современном этапе. Агропродовольственная политика России. 2014. № 1. С. 15–19.
2. Дорош Й., Дорош О. Методологічні підходи формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2015. № 7. С. 23–27.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]: Офіційний веб сайт Верховної ради України. URL: zakon.rada.gov.ua/go/2768-14 (дата звернення: 15.12.2019).
4. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика: монографія. К.: НАУ, 2007. 259 с.
5. Ібатуллін Ш.І., Степенко О.В., Сакаль О.В. та ін. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. К.: ІЕПСР НАНУ, 2012. 52 с.
6. Лазарєва О. В. Особливості формування земельного капіталу. Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили. Серія: Економіка. 2012. Т. 189, Вип. 177. С. 146–148.
7. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 3. С. 30–51.
8. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755–VI. Електронний ресурс: Офіційний веб-сайт Верховної ради України. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17 (дата звернення: 28.02.2020).
9. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України № 831 від 16 листопада 2016 р. // Офіційний вісник України офіційне видання. 2016. № 93. стор. 131.
10. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995 р. // ЗП України, 1995 р., № 6, ст. 151.
11. Ступень Р.М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія. К.: ДКС-Центр, 2018. 304 с.
12. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Л.: СПОЛОМ, 2011. 520 с.
13. Третяк А.М. Теоретичні основи формування земельного капіталу як похідного від природного та людського. Екологічні науки. 2012. № 1. С. 15–26.
14. Шкуратов О.І. Роль природно-ресурсного капіталу в процесі екологізації аграрного виробництва. Інноваційна економіка. 2012. № 11. С. 127–129.
15. Шкуратов О.І., Кюрчева Н.В. Розвиток інвестиційної діяльності в аграрному секторі економіки України: [монографія]. К.: ТОВ «Кондор», 2011. 338 с.
16. Baker T., Boehlje M. and Langemeier M., Farmland: Is it Currently Priced as an

Attractive Investment? American Journal of Agricultural Economics. 2014. 96(5). Pp.1321-1333.
17. Capitalizing on Natural Resources: New Dynamics in Financial Markets.The Sustainability Forum Zurich. Zurich. 2008. 39 p.
18. Clark, J.S., Klein, K.K., Thompson, S.J. Are subsidies capitalized into land values? Some time series evidence from Saskatchewan. Canadian Journal of Agricultural Economics. 1993. Vol. 41. Pp. 155-168.
19. Stokes J., Jansen J. The Economics of the Capitalization Rate for Farmland. Agricultural Economics. 2018. Vol. 7. Pp. 1-8.

References

1. Bogdanov, A.V. (2014), Razvitie arendnyh otnoshenij v Rossii na sovremennom jetape [The development of rental relations in Russia at the present stage]. Agroprodovol'stvennaja politika Rossii [Agrifood policy of Russia], 1, 15–19.
2. Dorosh, J. & Dorosh, O. (2015), Metodolohichni pidkhody formuvannia rynku orendy zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia [Methodological approaches to the formation of the agricultural land lease market]. Zemlevporiadnyj visnyk [Land management newsletter], 7, 23–27.
3. Zemel'nyj kodeks Ukrainy: v redaktsii vid 25.10.2001 № 2768-III. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.
4. Ibatullin, Sh. I. (2007), Kapitalizatsiia zemel' prymis'kykh zon velykykh mist: teoriia, metodolohiia, praktyka [Capitalization of suburban areas of large cities: theory, methodology, practice], NAU, Kyiv, Ukraine.
5. Ibatullin, Sh.I., Stepenko, O.V., Sakal', O.V. et al. (2012), Mekhanizmy upravlinnia zemel'nymy vidnosynamy v konteksti zabezpechennia staloho rozvytku [Land management mechanisms in the context of sustainable development], IEPSR NANU, Kyiv, Ukraine.
6. Lazarieva, O. V. (2012), Osoblyvosti formuvannia zemel'noho kapitalu [Features of formation of land capital]. Naukovi pratsi Chornomors'koho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly. Seriia: Ekonomika [Scientific papers of the Black Sea State University named after Petro Mohyla. Series: Economics], 189(177), 146–148.
7. Martyn, A.H. (2013), Onovlennia metodychnykh zasad normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia [Updating of methodological bases of normative monetary valuation of agricultural lands]. Zemleustrij i kadastr [Land management and cadastre], 3, 30 – 51.
8. Tax Code of Ukraine: The Law of Ukraine: v redaktsii vid 02.12.2010 p. № 2755–VI, available at: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17.
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine [On approval of the methodology for regulatory monetary valuation of agricultural land]. Ofitsijnyj visnyk Ukrainy, 93, 131.
10. Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine [About the methodology for regulatory monetary valuation of agricultural lands and settlements], ZP Ukrainy, 6, 151.
11. Stupen', R.M. (2018), Rynok zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia v Ukraini: stan ta perspektyvy rozvytku [Agricultural Land Market in Ukraine: Status and Prospects for Development], DKS-Tsentr, Kyiv, Ukraine.
12. Tretiak, A.M. (2011), Zemel'nyj kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta funktsionuvannia [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and operation], SPOLOM, L'viv, Ukraine.
13. Tretiak, A.M. (2012), Teoretychni osnovy formuvannia zemel'noho kapitalu iak pokhidnoho vid pryrodnoho ta liuds'koho [Theoretical bases for the formation of land capital as derived from natural and human].

Ekolohichni nauky [Environmental sciences], 1, 15–26.
14. Shkuratov, O.I. (2012), Rol' pryrodno-resursnoho kapitalu v protsesi ekolohizatsii ahrarnoho vyrobnytstva [The role of natural resource capital in the process of greening agricultural production]. Innovatsijna ekonomika [Innovative economy], 11, 127–129.
15. Shkuratov, O.I. and Kiurcheva, N.V. (2011), Rozvytok investytsijnoi diial'nosti v ahrarnomu sektori ekonomiky Ukrainy [Development of investment activity in the agricultural sector of the Ukrainian economy], TOV «Kondor», Kyiv, Ukraine.
16. Baker, T., Boehlje, M. and Langemeier, M. (2014), "Farmland: Is it Currently Priced as an Attractive Investment?" American Journal of Agricultural Economics? 96(5), 1321–1333.
17. Capitalizing on Natural Resources: New Dynamics in Financial Markets (2008), The Sustainability Forum Zurich, Zurich.
18. Clark, J.S., Klein, K.K. and Thompson, S.J. (1993), Are subsidies capitalized into land values? Some time series evidence from Saskatchewan. Canadian Journal of Agricultural Economics, 41, 155–168.
19. Stokes, J. and Jansen, J. (2018), The Economics of the Capitalization Rate for Farmland. Agricultural Economics, 7, 1–8.

***

Dorosh Y., Shkuratov O., Tarnopolskyi A.

LAND CAPITAL IN AGRICULTURE: PECULIARITIES OF ASSESSMENT AND FORMATION

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07

Abstract..*The article identifies that land resources are not only the basis for the allocation of productive forces and the main means of production in agriculture, but also serve as an effective element of investment capital of agricultural enterprises – land capital. It is determined that in the existing institutional conditions, land resources do not create capital in agricultural production, which requires justification of mechanisms for involving them in economic circulation in order to provide investment support to the agricultural sector of the economy. This increases the importance of the development of theoretical and methodological foundations for the assessment and formation of land capital in Ukrainian agriculture.*

It is established that one of the key factors for the capitalization of agricultural lands is their objective assessment, which corresponds to the current economic conditions and reveals them as a source of capitalized income. Based on studies of the relationship between rental payments and land valuation, a disparity of these indicators has been identified in the majority of regions in Ukraine. As a result, the application of normative monetary valuation for determination of the value of land capital has been proven biased.

It is determined that one of the ways of estimation and formation of land capital in agriculture, under the conditions of institutionally restricted regime of the law of supply and demand, is the capitalization of leased land. In this case, the value of land capital can be calculated as the product of the average annual rent for the land and the period of its capitalization. A promising area of research in the context of the analysis is to substantiate the process of transferring agricultural land to the balance sheet of the enterprise at the cost of capitalized rental payments.

Keywords: *land capital, agriculture, capitalization, investments, normative monetary valuation, rent.*

***

Дорош Й., Шкуратов О., Тарнопольський А.

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ: ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ТА ФОРМУВАННЯ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07

Аннотация. *В статье определено, что земельные ресурсы являются не только базисом для размещения производственных*

сил и основным средством производства в сельском хозяйстве, но и выступают эффективным элементом инвестиционного капитала аграрных предприятий – земельным капиталом. Доказано, что в существующих институциональных условиях земельные ресурсы не создают капитала в аграрном производстве, что требует обоснования механизмов вовлечения их в экономический оборот с целью инвестиционного обеспечения аграрного сектора экономики. Это повышает значимость развития теоретико-методических основ оценки и формирования земельного капитала в сельском хозяйстве Украины.

Установлено, что одним из ключевых факторов капитализации земель сельскохозяйственного назначения является их объективная оценка, которая соответствует нынешним условиям хозяйствования и раскрывает их как источник капитализированных доходов. На основании проведенных исследований взаимосвязей арендных платежей и нормативной оценки земель установлена несопоставимость этих показателей в большинстве регионов Украины. Как результат, доказана необъективность применения нормативной денежной оценки для определения стоимости земельного капитала.

Определено, что одним из путей оценки и формирования земельного капитала в сельском хозяйстве, в условиях институционально ограниченного режима действия закона спроса и предложения, является капитализация арендованных земель. При этом стоимость земельного капитала можно рассчитать как произведение среднегодовой арендной платы за землю и срока его капитализации. Перспективным направлением исследований в контексте проведенного анализа является обоснование процесса зачисления сельскохозяйственных земель на баланс предприятия по стоимости капитализированных арендных платежей.

Ключевые слова: *земельный капитал, сельское хозяйство, капитализация, инвестиции, нормативная денежная оценка, аренда.*

УДК 332.54 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.08

ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ АВІАЦІЙНОГО ТРАНСПОРТУ

І.О. НОВАКОВСЬКА, *доктор економічних наук, доцент*
Email: novmailll@ukr.net
Національний авіаційний університет
М.П. СТЕЦЮК, *кандидат економічних наук*
Email: 19570511@ukr.net
Національний авіаційний університет
Н.Ф. ІЩЕНКО*, аспірант*
Email: natalkai@ukr.net
Інститут агроекології і природокористування НААН
Л.Р. СКРИПНИК, *аспірант*
Email: liliia-nahorna@ukr.net
Інститут агроекології і природокористування НААН

Анотація. *Проведено дослідження місця та значення земельних ресурсів в системі авіаційного транспорту. Як показує проведений аналіз, землі авіаційного транспорту в загальній структурі земель не займають вагомих позицій (IIкластер). Але, за умови ефективного використання, ці землі можуть бути фактором поліпшення фінансових показників діяльності аеропортів. Показано, що в питаннях використання земель важливу роль грають економічні важелі, як сукупність засобів, які функціонують в економічній площині та оперують цілями економічного характеру. Проведено аналіз можливостей та потенціалу економічних інструментів регулювання. Досліджено характеристики інституціонального забезпечення впровадження економічних важелів. Сформовано пріоритети економічного впливу щодо можливостей використання та охорони земель авіаційного транспорту. Показано, що при формуванні політики землекористування важливо враховувати інтереси стейкхолдерів та можливості об'єктного підходу до регулювання, який передбачає вплив щодо земельних ресурсів (об'єкту) за допомогою групи інструментів.*

Ключові слова: *земельні ресурси, авіаційний транспорт, економічні інструменти, пріоритети впливу.*

Постановка проблеми.

Авіаційний транспорт відіграє важливу роль в розвиткові транспортної мережі держави. В умовах прискореного розвитку туризму, бізнесової діяльності, інших видів активності, роль авіаційних перевезень є значущою. Важливо акцентувати увагу, що авіаційний транспорт

за своїм характером виступає інтегративним та формуючим нові види діяльності. Мова йде зокрема, щодо послуг сервісу, допоміжних галузей. Крім того, ця діяльність сприяє розвиткові й іноземних зв'язків. А це вже питання зовнішньоекономічних процесів. Таким чином, за своїм характером авіаційна діяльність є складним комплексом з багатьма цілями та пріоритетами.

За своїм змістом і структурою авіаційний транспорт передбачає розміщення об'єктів інфраструктури, інформаційних сервісів в межах певних земельних ділянок, які виступають базисом такої діяльності. Разом з тим, як показує практика, земельні ділянки, використовуючись за звичним сценарієм, не повною мірою сприяють функціонуванню авіаційної галузі в цілому. У зв'язку з цим, з метою поліпшення засад функціонування об'єктів інфраструктури, важливим питанням виступає розробка нових підходів до використання земель, одними з яких є поширення економічних принципів регулювання.

Аналіз наукових досліджень і публікацій.

Зараз є цілий перелік наукових розробок з питань розвитку авіаційного транспорту, його пріоритетних шляхів та можливостей. Цими питаннями займаються вчені не тільки в галузі економіки, але й суміжних галузей. Разом з тим, розробки, які вивчають особливості поводження з землями авіаційного транспорту, є досить малочисельні. Загалом, можливо виокремити ряд досліджень та праць цих двох напрямів, які формують бачення та шляхи вирішення проблемних моментів. Важливими є розробки з питань поводження із земельними ресурсами (Дорош 2011; Галушко 2006). Ці роботи формують базисне уявлення щодо можливостей та особливостей земельних ресурсів, розуміння їх функцій та політики використання. Можливості використання земель авіаційного транспорту та характеристики цього процесу досліджуються в розробках (Бондарчук 2009; Новаковська 2017).

Поряд з цим, малодослідженими є питанняекономічних аспектів використання та охорони земель авіаційного транспорту. Мова йде щодо можливостей впровадження економічних важелів процесу використання земель, потенціалу економічних інструментів регулювання. Виходячи з цього, метою статті є дослідження системи економічних аспектів використання та охорони земель авіаційного транспорту для формування нових пріоритетів державної політики розвитку як інфраструктури аеропортів, так і використання земельних ресурсів в цій галузі.

Методичною базою дослідження є сукупність сучасних *методів дослідження*: використання *системно-структурного* дало змогу визначити сутність, структуру і основи економічних важелів регулювання; *статистичного аналізу* – для дослідження стану і динаміки розвитку аеропортів; *компаративний* – для співставлення розподілу земель транспортного комплексу за кластерами; *інформаційно-комп'ютерні* використовувалися для аналізу характеристик земель авіаційного транспорту.

Інформаційне забезпечення формується за рахунок правових положень центральних і регіональних органів державної влади, *офіційної інформації* державних органів влади.

Виклад основного матеріалу.

Аеропорти відіграють важливу роль як в економіці, так і в питаннях підтримки діяльності інфраструктури. Статистичні показники розвитку авіаційної галузі за 2018 р. показують її стійкий розвиток. За інформацією ДП «Украероруx», за звітній рік обслуговано 300,9 тисяч польотів проти 254 тисяч польотів за 2017 р.

Щодо діяльності аеропортів, то приватні рейси вітчизняних та іноземних компаній обслуговували 20 українських аеропортів та аеродромів. За звітній період кількість відправлених та прибулих повітряних суден склала 182,8 тисяч одиниць(Інформація в галузі авіатранспорту Міністерства інфраструктури України. режим доступу: https://mtu.gov.ua/content/statistichni-dani-v-galuzi-aviatransportu.html. перегляд 11 липня 2019 р.). Крім того, поступово зростає обсяг перевезених вантажів: 120,1% в 2018 р. до січня-листопада 2017 р.

Щодо обсягу перевезених вантажів, то з 2014 р. спостерігається зростання показників, і в 2018 р. ці характеристики досягли передкризового рівня 2013 р. – 99,2 тис т. Але ще є потенціал зростання показника, адже в 2003 р. показник становив 148,4 тис т. Як показують статистичні показники, обсяги перевезених вантажів вагомо залежать і корелюються впливом стабільних періодів та кризових. За умови проведення економічних реформ та забезпечення і підтримки економічного зростання, це формуватиме умови до продовження тенденції зростання обсягу перевезених вантажів (Інформація ресурсу "Укрстат".

Позитивною рисою є той факт, що поступово зарубіжні авіакомпанії проявляють інтерес до розвитку авіаперевезень. Зокрема, вже є факти початку діяльності таких компаній та розширення, за їх допомогою, напрямів перевезень. Також, зарубіжні компанії, формуючи конкуренцію, сприяють таким чином, поліпшенню характеристик розвитку авіаційного транспорту. В межах цієї тенденції, тренду, поступово будуть імплементуватися передові зовнішні підходи до ведення діяльності в галузі авіаперевезень (зокрема, і щодо використання земельних ресурсів). Разом з тим, важливо, щоб не було формування штучних перешкод для таких авіакомпаній та закриття для них окремих рейсів та аеропортів. Такі приклади вже є і вони показують, що є вагомий лобістський вплив в цій галузі. Але з часом такі впливи будуть долатися.

Необхідним елементом діяльності кожного аеропорту та авіаційного транспорту є земельні площі.Важливим питанням є дослідження правових рамок поводження із землями авіаційного транспорту, адже саме ці рамки формують «коридор можливостей» для трансформації поточних принципів використання земель та імплементації нових засад регулювання. У ст. 72 Земельного кодексу України вказано, що «до складу земель авіаційного транспорту належать землі під: аеропортами, відокремленими спорудами …, станціями …, ремонтними заводами цивільної авіації …, службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту» [5].

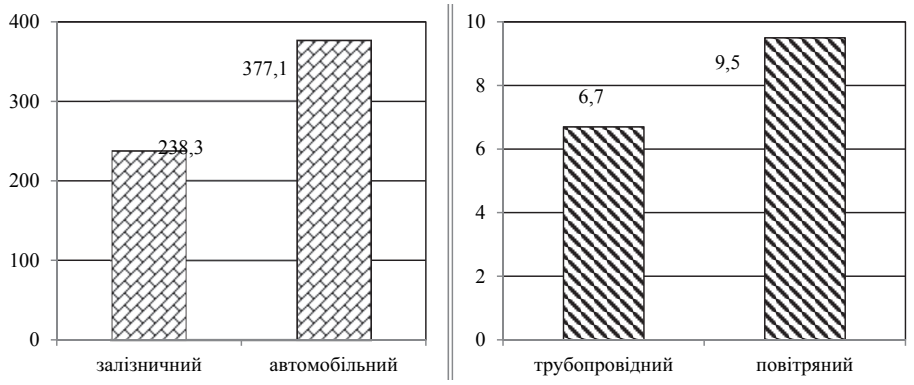
Також, згідно Повітряного кодексу, до складу земель аеропортів (аеродромів) необхідно зараховувати «земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди та обладнання, а також земельні ділянки, необхідні для забезпечення роботи аеропорту (аеродрому) та визначені генеральним планом» [10].

Що стосується земель авіаційного транспорту, то їх питома вага є не високою в загальній структурі земельного фонду. За інформацією Держгеокадастру, землі повітряного транспорту становлять 9,5 тис. га, з них 87,4 % – забудовані землі. Серед всіх видів транспорту землі авіаційного транспорту за площею займають третю позицію після земель автомобільного та залізничного транспорту (рис. 1).

Таким чином, за вагою площ земель транспортні галузі можливо диференціювати в межах двох кластерів, перший з яких формують залізничний і автомобільний, а другий – трубопровідний і повітряний транспорт. Але, варто зауважити, що такі порівняно невисокі показники площ земель авіаційного транспорту не заважають впровадженню нових форм і підходів до використання економічних важелів.

Важливим є формування пріоритетів економічного впливу щодо можливостей використання та охорони земель авіаційного транспорту. Цей вплив досягається за допомогою економічних важелів як сукупності засобів, які функціонують в економічній площині та оперують цілями економічного характеру.Метою дії важелів є формування точкового впливу для генерації імпульсу, який, в свою чергу, здійснює вплив щодо об'єкту.Такими важелями можуть бути, зокрема, інструменти ренти, інвестицій тощо. В умовах ринкової економіки економічні важелі є досить дієвими, адже забезпечують зв'язок між об'єктом інфраструктури та ринковим середовищем.

Досліджуючи можливості та потенціал економічних важелів регулювання, важливим питанням є інтерес суб'єктів, які повинні сприяти та підтримувати функціонування цих інструментів. Йдеться щодо позицій стейкхолдерів – зацікавлених сторін. Це можуть бути держава, місцеві громади. Якщо держава ініціює використання інструментів, то тут інший масштаб діяльності, регіон – специфічні характеристики. Цікавою є ситуація, коли стейкхолдером є суб'єкт підприємницької діяльності – аеропорт. Це цілком нормальна ситуація, адже ведеться діяльність, формуються грошові потоки, залучаються інші види бізнесу. За таких умов аеропорти можуть виступати стейкхолдерами



Кластер I *Кластер II*

Рис. 1. Структура земель транспортного комплексу, тис. га
(за інформацією форми 6-зем Держгеокадастру)

Рис. 2. Можливі сценарії дії інструментів регулювання

в питаннях запровадження і регулювання використання економічних важелів для сфери землекористування.

Важливим є об'єктний підхід до регулювання, який передбачає, що механізм управління здійснює вплив для земельних ресурсів за допомогою певної групи інструментів – «пучка інструментів» (рис. 2). Мова йде, що в сучасних умовах такий підхід є раціональним та забезпечує можливість до широкого використання всіх властивостей інструментів регулювання.

Як приклад, інструмент ренти забезпечує та підтримує фінансові потоки до бюджетів, інвестиційні можливості передбачають акумуляцію капіталовкладень. Але якщо використовувати цілий спектр інструментів регулювання, то, таким чином, є можливість одночасного впливу властивостей ряду інструментів, що сприятливим чином вплине щодо можливостей використання та охорони земель авіаційного транспорту.

Якщо порівнювати об'єктний підхід до регулювання зі звичайним підходом (одиничне використання інструментів), то перший забезпечує більшу ефективність та масштабність впливу.

Економічні важелі можуть бути консервативними та інноваційними. До числа перших можливо зарахувати ті, що вже використовуються протягом досить тривалого періоду часу і є звичними. Такими важелями можуть бути інвестиційні інструменти, земельна рента, *податкові інструменти та ін. Використання цих важелів забезпечує формування фінансових потоків до бюджетів, але не високих (в межах певних можливостей).*

Інноваційні важелі формують вагомий потенціал в сфері економіки, але їх впровадження потребує певних передумов. Зокрема, необхідним є розвинуте інституціональне середовище, існування ринкових умов, інтерес бізнесу до участі в регулюванні.

До числа таких важелів можливо зарахувати капіталізацію, екосистемне регулювання тощо. Важливою рисою є те, що інноваційні важелі вагомою мірою орієнтовані щодо можливості участі приватного капіталу. Крім того, щоб такі важелі працювали, необхідно досить високий рівень розвитку ринку та ринкового середовище, адже вони забезпечують умови прояву та розкриття можливостей таких важелів регулювання.

Кращим варіантом є використання як консервативних, так і інноваційних важелів регулювання (баланс потенціалів). Але реалії показують, що ситуація не є простою. Існуючі умови середовища, інституціональні пастки блокують можливості прояву і використання цих важелів регулювання.

Варто сказати, що, як показує аналіз основних процесів у сферіфінансово-економічного регулювання, характеристики інституціонального забезпечення визначаються наступними особливостями.

По-перше, існує чітко сформований інституціональний каркас, який здатний забезпечити базове функціонування галузі: протягом років незалежності, не зважаючи на існуючі недоліки, процеси природокористування розвивалися, набували нових рис і особливостей – цьому значною мірою сприяло сформоване інституціональне середовище; як наслідок цього, задовольнялися базові потреби.

По-друге, існуючий інституціональний каркас не здатний повною мірою задовольнити поточні потреби як для сфери природокористування в цілому, так і щодо його фінансово-економічного регулювання. При цьому, варто зазначити, що ці потреби постійно змінюються. Як показує оцінка поточної ситуації, поточні параметри розвитку економіки постійно змінюються, тому і інституціональне забезпечення має реагувати на подібні зміни.

Крім того, специфіка діяльності авіаційного транспорту та його особливості також не сприяють повному використанню всього переліку важелів регулювання використання та охорони земель авіаційного транспорту.

Можливість використання груп інструментів (консервативні та інноваційні) також обумовлюється і специфікою аеропортів, їх локалізацією. Якщо, до прикладу, аеропорт розташований біля потужних бізнес-центрів, транспортних хабів, то в цьому випадку є можливість застосування інноваційних інструментів (поряд з консервативними). У випадку локалізації в межах провінцій, – більша перевага для інструментів консервативного характеру.

Важливим є і впровадження нових форм ведення діяльності. Як показує досвід, характерною є ситуація, коли до діяльності аеропортів залучаються приватні структури для забезпечення інвестицій. Це може досягатися шляхом оренди, часткової власності або власності на частину аеропорту. Також мова йде, зокрема, щодо можливостей ППП, яке передбачає можливість користування земельною ділянкою. Можливі форми партнерства – це холдинги, асоціації, концесії, кластери. Відповідно до Закону «Про державно-приватне партнерство», можливе будівництво злітно-посадкових смуг для аеродромів, яке неможливе без користування земельною ділянкою [4]. В рамках заходів з розвитку партнерства необхідним є формування перспективних планів та встановлення можливостей співпраці. Безперечно, для аеропортів такі можливості є певною мірою

обмежені, адже специфіка діяльності авіаційного транспорту та його особливості не сприяють впровадженню цієї форми діяльності.

В рамках ППП найкращим варіантом залучення інвестицій в розбудову аеропортів та їх інфраструктури є концесія. Земельні ділянки також локалізовані та можуть бути залучені до механізму концесії. Концесія є важливим різновидом партнерства. Її зміст полягає у тому, що суб'єкту підприємницької діяльності (концесіонеру) *передається в оренду певний об'єкт на чітко визначений період часу. Відбувається тимчасова передача прав на володіння, користування або отримання доходу від використання об'єкту.*

Висновки.

Як показує проведене дослідження, економічні аспекти грають важливу роль в процесі використання та охорони земель авіаційного транспорту. Ці підходи та інструменти є одним з тих важливих засобів, за допомогою яких можливо поліпшити систему землекористування в цій галузі. Як показує проведений аналіз, землі авіаційного транспорту в загальній структурі земель не займають вагомих позицій. Але, за умови ефективного використання, ці землі можуть посилити та бути фактором поліпшення фінансових показників діяльності аеропортів.

При формуванні політики землекористування важливо враховувати інтереси стейкхолдерів та можливості об'єктного підходу до регулювання, який передбачає вплив щодо земельних ресурсів (об'єкту) за допомогою групи інструментів. Економічні важелі (інструменти) за своїм характером можуть бути консервативними та інноваційними і, поряд з іншими засобами регулювання, вони справляють позитивний вплив для сфери землекористування та формують спектр переваг.

Щодо можливих шляхів майбутніх досліджень, то важливим принципом є розробка таких засад трансформації системи економічних аспектів використання та охорони земель авіаційного транспорту, щоб існуючі підходи працювали та була можливість імплементації нових елементів до поточної системи. Важливою є розробка і формування принципів імплементації нових підходів та інструментів регулювання для сфери землекористування. Як показує іноземний досвід, такі можливості є і тому варто їх досліджувати, адже ці підходи вже показали свою ефективність. Важливим питанням є ініціатива приватного бізнесу щодо трансформації системи регулювання землекористування, адже приватні структури більш гнучкі та характеризуються швидкою імплементацією нових підходів.

Список використаних джерел:

1. Бондарчук Н.В. Поняття і характеристика земель авіаційного транспорту та їх правового режиму / Н.В.Бондарчук// Держава і право. – 2009. – Вип. 46. – С. 431–436.
2. Галушко В.П. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко. – К. : Урожай, 2006.– 277 с.
3. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні : [монографія]/ Й.М. Дорош. – К. : ВІПОЛ, 2011. – 286 с.
4. Закон України «Про державно-приватне партнерство»[Електронний ресурс]. – Режим доступу :https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17.
5. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу :http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page3.

6. Інформаційний ресурс Міністерства інфраструктури [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://mtu.gov.ua/content/statistichni-dani-v-galuzi-aviatransportu.html.
7. Вантажооборот та обсяги перевезень вантажів у січні–листопаді 2018 року [Електронний ресурс]/ Держстат України. – Режим доступу :https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2018/tr/vp/vp_u/vp1118_u.htm.
8. Обсяг перевезених вантажів за видами транспорту [Електронний ресурс]/ Держстат України. – Режим доступу :https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2018/tr/tr_rik/tr_rik_u/op_vant_vt_u.htm.
9. Новаковська О.І. Проблеми класифікації та формування земель авіаційного транспорту /О.І. Новаковська, Л.Р. Скрипник // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2017. – № 3. – С. 46–54.
10. Повітряний кодекс України[Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3393-17.

References

1. Bondarchuk N.V. (2009). Notion and characteristics of air transport lands and their legal regime. State and Law, 46, 431-436 [in Ukrainian]
2. Cargo traffic and volume of transportation from January to November 2018 from Springer Link https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2018/tr/vp/vp_u/vp1118_u.htm.
3. Dorosh, Y. (2011). Theoretical-methodological basis of land relations development in Ukraine. Kiyv: VIPOL[in Ukrainian]
4. Galushko V.P., Bilyk Y.D., Danylenko A.S. (2006). Land market equation in Ukraine. Ukrain: Urozhaj [in Ukrainian]
5. Informational resource the Ministry of Infrastructure, from SpringerLink https://mtu.gov.ua/content/statistichni-dani-v-galuzi-aviatransportu.html.
6. Novakovska, O. and Skrypnyk L. (2017) The matters of classification and formation of air transport lands. Land management, cadaster, and monitoring, 3, 46-54 [in Ukrainian]
7. The Verkhovna Rada of Ukraine. (2011). Air Code Ukraine: Ukrainian Government Publishing Service.
8. The Verkhovna Rada of Ukraine. (2002). Land code of Ukraine: Ukrainian Government Publishing Service.
9. The Verkhovna Rada of Ukraine. (2010). Law of Ukraine. On State and Private partnership: Ukrainian Government Publishing Service.
10. Volume of shipments by different kinds of transport from SpringerLink https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2018/tr/tr_rik/tr_rik_u/op_vant_vt_u.htm

***

I. Novakovska, M. Stetsyuk, N. Ischenko, L. Skrypnyk

STRATEGY OF OF ECONOMIC EFFICIENCY ENHANCEMENT FOR LAND USE OF AVIATION TRANSPORT

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.08

Abstract. *The place and significance of land resources in the system of aviation transport have been researched. According to the analysis, aviation transport lands in the general structure of lands do not occupy significant positions (II cluster). But, if used effectively, these lands can be a factor in improving the financial performance of airports. It is shown that an important role in land use play economic levers as a set of assets that operate in the economic plane and operate for economic purposes. The possibilities and potential of economic instruments of regulation and characteristics of institutional support for the implementation of economic levers are research. The priorities of economic influence on the possibilities of use and protection of land of aviation transport*

have been formed. It is shown that it is important to account the interests of stakeholders and the ability of an objective approach to regulation when formulating land use policies.

Keywords: *land resources, air transport, economic tools, priorities of impact.*

***

И. Новаковська, М. Стецюк, Н. Іщенко, Л. Скрипник

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ АВИАЦИОННОГО ТРАНСПОРТА

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.08

Аннотация. *Проведено исследование места и значения земельных ресурсов в системе авиационного транспорта. Как показывает анализ, земли авиационного транспорта в общей структуре земель не занимают весомых позиций (IIкластер). При условии эффективного использования эти земли могут выступать фактором улучшения финансовых показателей деятельности аэропортов. Показано, что в вопросах использования земель важную роль играют экономические рычаги как совокупность средств, функционирующих в экономической плоскости и оперирующих целями экономического характера. Проведено анализ возможностей и потенциала экономических инструментов регулирования. Исследованы характеристики институционального базиса использования экономических рычагов. Сформированы приоритеты экономического влияния относительно возможностей использования и охраны земель авиационного транспорта. Показано возможности улучшения политики землепользования при условии интеграции интересов стейкхолдеров и возможностей объектного подхода к регулированию.*

Ключевые слова: *земельные ресурсы, авиационный транспорт, экономические инструменты, приоритеты влияния.*

УДК 332.2 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.09

ОСОБЛИВОСТІ МЕТОДОЛОГІЧНИХ ЗАСАД ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ОБОРОНИ

ТРЕТЯК А.М., *доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, e-mail: tretyak2@ukr.net*
МЕЛЬНИЧУК А.Ю., *аспірант,*
e-mail: kipit1990@gmail.com
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління Мінприроди України

Анотація. *Новітні умови господарювання та становлення України як незалежної та суверенної держави, свідчать про потребу формування досконалої основи земельних відносин. При цьому ефективним їх регулюванням, для забезпечення однієї із основних норм Конституції України, а саме безпеки життєдіяльності населення для теперішніх поколінь і майбутніх, є удосконалення методологічних засад формування землекористування оборони. Зазначеним й обумовлено вибір напряму дослідження. Це пов'язано з тим, що одним з найбільш проблемних місць є розподіл земель оборони за цільовим призначення та функціональним використанням в межах цієї категорії. Зокрема не врахування багатофункціональності використання земель, накладання на категорію земель оборони сільськогосподарського та лісогосподарського землекористування. А також неоднозначність визначення цільового призначення земельних ділянок та формулювання функціонального використання за існуючою класифікацією.*

Об'єктом дослідження є процес формування землекористування оборони. Для досягнення мети використовувалися такі методи дослідження, як: системний підхід, монографічний, загальнонаукові методи аналізу та синтезу, теоретичного узагальнення та порівняння, а також абстрактно-логічний.

В ході дослідження обґрунтовано доцільність розподілу земель оборони за функціональними типами (підтипами) землекористування. Запропоновано модель методологічного процесу розподілу земель оборони залежно від основних функцій землі у суспільстві та від оборонно-безпекових, соціальних, економічних, екологічних та технологічних суспільних інтересів для встановлення режиму (регламентів) землекористування. Пріоритети типів (підтипів) землекористування в межах земель оборони рекомендовано розташувати в порядку зменшення, залежно від функцій землі в розвитку суспільства та обороноздатності країни.

Запропонований підхід до розподілу земель оборони дозволить здійснити науково-обґрунтовану їх класифікацію за типами (підтипами) землекористування і сформувати відповідні режими використання й охорони земель та інших природних ресурсів. А також встановити обмеження і обтяження, завдяки цьому забезпечиться безпека життєдіяльності населення, як для теперішніх поколінь, так, і для майбутніх.

Ключові слова: *землекористування оборони, категорії земель, типи землекористування, режим землекористування.*

Вступ

Земля як унікальний об'єкт у системі суспільних відносин, на який спрямовані інтереси всіх членів людського суспільства, є універсальним чинником суспільного життєзабезпечення, а саме як:

1) предмет і засіб праці в базових галузях виробництва, зокрема в сільському і лісовому господарстві;
2) просторовий базис існування кожної людини в усіх без винятку формах його життєдіяльності;
3) носій багатих природних ресурсів;
4) територіальна основа державності й національного самовизначення.

Саме тому до системи земельних відносин та землекористування залучені у прямій й опосередкованій формах усі члени суспільства. Надаючи цим відносинам різноманітності потреб, які перетинаються, взаємодоповнюються або, навпаки, виключають одна одну, інтересів, ціннісних настанов, орієнтації і мотивацій [1].

Це означає, що система земельних відносин та землекористування є складною категорією загальнонаціональних (*в тому числі оборонно-безпекових*), групових (*територіальних*) та індивідуальних інтересів. Які можуть виникати з приводу розподілу й перерозподілу земельних ресурсів, їх продуктивного та ефективного використання, а також охорони й раціонального відновлення втрачених під час господарської діяльності корисних споживчих властивостей землі. Вона виділяється у виняткову соціально-економічну та оборонно-безпекову категорію через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів, а саме виходячи з триєдиної функції землі:

1) просторового операційного базису:
2) інтегрального природного ресурсу – джерела продовольства і засобу виробництва;
3) носія суспільно-соціальних інтересів і екологічних умов життя населення, у системі суспільних інтересів.

Ефективність землекористуванням необхідно розглядати в п'яти аспектах: суспільному, соціальному, економічному, екологічному та оборонно-безпековому. Відповідно, безліч земельних інтересів, які виникають у суспільстві, можна умовно поділити на групи [2]:

а) інтереси з приводу ефективного опанування природних властивостей земельного ресурсу (еколого-технологічні інтереси);
б) інтереси з приводу товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси);
в) інтереси з приводу оборонно-безпекових параметрів землекористування (суспільні інтереси). Цей пункт є авторським доповненням.

Саме тому, у системі суспільних інтересів землекористування оборони необхідно розглядати, крім соціального, економічного та екологічного ще і в четвертому аспекті – суспільному із включенням оборонно-безпекового.

Проведений аналіз наукової літератури дозволяє стверджувати, що дослідженню цієї проблеми тією чи іншою мірою приділяли увагу такі вчені: Гаража О., Дяченко В., Романюк М., Лісова Т., Мартин А., Третяк А. та інші. Проте дослідження здебільшого носять загальнотеоретичний характер і стосуються окремих аспектів права користування землями оборони. Більш вагомий вклад у дослідження цього напрямку мають закордоні науковців, зокрема Белін Дж., Гагзад А., Садегі Ф., Хартлі, К. [3, 4, 5] та інші.

Тому, на даному етапі реформування Збройних сил України, а саме приведення їх діяльності до європейських вимог, питання режиму землекористування набуло особливої актуальності і потребує відповідних вирішень.

Таким чином, *об'єктом дослідження* є *процес формування землекористування оборони для забезпечення безпеки життєдіяльності населення.*

Мета роботи – дослідити особливості методологічних засад формування землекористування оборони та сформувати відповідні пропозиції щодо землевпорядного процесу.

Методика проведення досліджень

Теоретичну основу дослідження становили сучасні положення і принципи економічної теорії, економіки земле- та природокористування, численні наукові праці вітчизняного та світового значення з питань, що пов'язані із сутністю завдань, які вирішуються в даній статті. При дослідженні були використані наступні наукові методи: системний підхід – при досліджені сутності оборонної безпеки життєдіяльності для забезпечення безпеки життєдіяльності населення; монографічний – для аналізу наукових поглядів вчених щодо досліджуваної проблеми й нормативних документів, що стосується об'єкта дослідження; загальнонаукові методи аналізу та синтезу, теоретичного узагальнення та порівняння – при уточненні понятійно-категоріального апарату, досліджені зарубіжного досвіду безпеки життєдіяльності населення; абстрактно-логічний – для теоретичних узагальнень і обґрунтування мети і формування висновків.

Результати досліджень та обговорення

Конституцією України (ст. 3) закріплено норми: «Людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави» [6]. Визнання життя і здоров'я людини найвищою соціальною цінністю вимагає особливого ставлення до конкретних умов її життєдіяльності, зокрема до використання землі та її природних ресурсів. Соціально-економічні, екологічні та оборонно-безпекові відносини мають слугувати насамперед інтересам усіх громадян України (*національним інтересам*). Вони мають бути зрозумілими для всіх громадян і всебічно підтримуватися громадянським суспільством у відкритому діалозі [7].

За дослідженнями [1], земельні інтереси, які виникають у суспільстві в системі економіки землекористування, поділяються на три групи:

1) у сфері розподілу і перерозподілу земельних ресурсів *перша група* суспільних земельних інтересів (*соціальна*) орієнтується на параметри розмірів власності для різних соціальних груп та форм землекористування;
2) *друга економічна група* суспільних земельних інтересів у сфері розподілу та перерозподілу земельних ресурсів спрямована на структуру земельної власності за складом, поєднанням і пропозиціями, які складають економічні форми землекористування;

3) *третя група* суспільних земельних екологічних інтересів орієнтується на параметри функціонально-господарської структури земельного фонду. Вона фокусується на масштабах, пропорціях і пріоритетах його розподілу за ступенем господарського освоєння (освоєні, слабо освоєні та неосвоєні). А також на видах і категоріях (*рілля, сіножаті, пасовища, території під забудовою, лісові угіддя, чагарники, болота тощо*) й інтенсивності експлуатації та антропогенної дії. Як суспільні, так й індивідуальні інтереси, здебільшого, однаковою мірою орієнтовані на підтримання найефективнішої екологічної структури земельного фонду, яка організовується під час землеустрою.

Необхідно виділити ще один аспект напрямів прояву суспільних інтересів і залежностей, це *оборонно-безпековий*. Тут землекористування виділяється в надзвичайний блок у системі соціально-економічних та екологічних відносин через специфіку землі як своєрідної категорії національних інтересів й виняткового виду територіального ресурсу.

З урахуванням історичного досвіду, сучасного соціально-економічного й екологічного стану в Україні, етнічних і культурних чинників, стратегічною метою формування землекористування оборони є забезпечення найраціональнішого використання земель, всебічної охорони і створення на цій підставі екологічно безпечного землекористування.

В цьому зв'язку, проблема розподілу земель є однією з традиційно складних і, до цього часу, до кінця не вирішених проблем [8, 9]. *По-перше*, завдання розподілу земель з точки зору наукового підходу повинна вирішуватися із застосуванням методів дискретної математики, методів кластерного аналізу, теорії перебору і інших методів математичної статистики. *По-друге*, підходи до розподілу земель пов'язані із особливостями функцій, які земля виконує у суспільстві, вибраними критеріями до класифікації земель, яка в свою чергу не може бути абсолютною і єдиною на всі випадки життя. Такий підхід неможливий навіть теоретично. Отже, розподіл земель повинен здійснюватися на основі чітко визначених цільових критеріїв, параметрів та ознак, система яких визначається конкретною предметною областю та вимогами конкретних груп землекористувачів.

Разом з тим, перерозподіл земель повинен здійснюватися залежно від цих потреб та інтересів людей (суспільства). Адже, земля як природний ресурс залежно від цінності і наявності тих чи інших природних ресурсів, виконує такі функції [10]:

– основа життя людини, джерело задоволення її першочергових потреб, найважливіша умова існування змінюваних людських поколінь;
– базова основа всіх існуючих біоценозів і біосфери в цілому;
– основне джерело естетичної краси і багатства всього природного комплексу в цілому.

В цьому зв'язку, землекористування оборони необхідно класифікувати за особливим і іншими режимами використання і охорони земель та інших природних ресурсів, на підтипи:

– землекористування із незначним ступенем еколого-економічного ризику;
– землекористування із значним ступенем еколого-економічного ризику;

– землекористування із підвищеним ступенем еколого-економічного ризику;
– землекористування із катастрофічним ступенем еколого-економічного ризику.

Наведена класифікація дає змогу більш повно розкрити категорію еколого-економічного ризику в землекористуванні оборони та зумовлює подальший розгляд його особливостей.

Використовуючи розуміння сутності розподілу земель для оборонно-безпекових цілей можна сформулювати його поняття. Так, *розподіл земель для оборонно-безпекових цілей* є процесом розподілу земель із врахуванням потреб обороноздатності держави. У свою чергу, він має бути направлений на задоволення суспільних інтересів держави щодо оборонно-безпекових потреб, із відповідним функціональним зонуванням використання і охорони земель та інших природних ресурсів (*за підтипами землекористування*) з врахуванням різноманітних ступенів еколого-економічного ризику. Здійснення науково-обґрунтованого розподілу земель за типами (*підтипами*) землекористування, цільовим призначення та функціональним використанням є однією із функцій держави щодо реалізації земельної політики у сфері оборони.

Таким чином, сутність розподілу земель полягає у збалансуванні протиріч у потребах в земельних ділянках держави для оборонно-безпекових цілей і наявністю (*можливістю виділення зон підтипів землекористування*) земельних та інших природних ресурсів відповідної кількості і режиму землекористування.

Тому, розподіл земель за типами (*підтипами*) землекористування в межах категорії земель оборони має здійснюватись на основі еколого-економічних ознак та методів використання і охорони земель й інших природних ресурсів. Виходячи із функцій землі, які вона виконує в обороноздатності країни, доцільно виділити:

1) землі, які використовуються як територіальний базис сфери оборони;

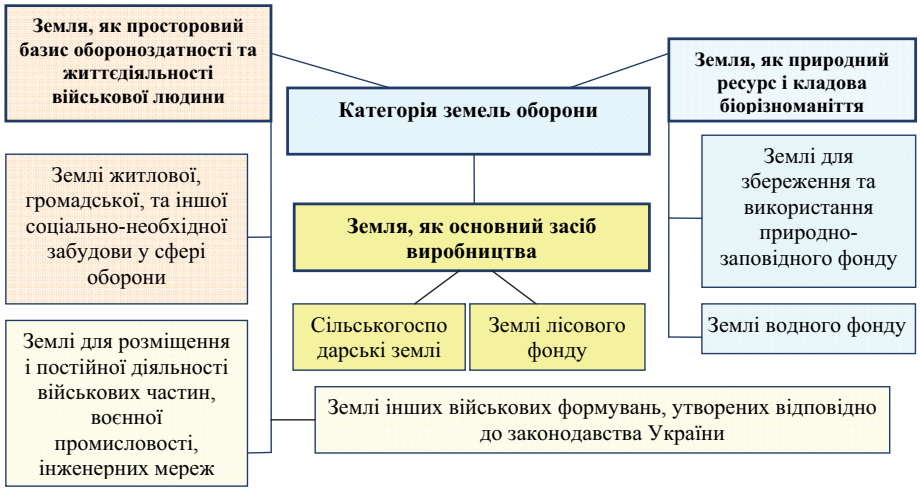


Рис. 1. Логічно-смислова схема розподілу земель оборони за функціональними типами (підтипами) землекористування

2) землі з особливим режимом використання, в тому числі і природоохоронним;
3) землі, які використовуються як основний засіб виробництва.

Пропозиції авторів щодо удосконалення розподілу земель за функціями використання відображені на рис. 1.

Викладене обумовлює здійснення зміни методологічного процесу розподілу землекористування в межах категорії земель оборони (рис. 2).

Таким чином, модель методологічного процесу розподілу земель в межах категорії оборони в Україні повинна базуватися на функціях землі, які вона виконує в розвитку суспільства. В основу розподілу земель мають бути покладені типи (підтипи) землекористування залежно від оборонно-безпекових, соціальних, економічних і екологічних суспільних інтересів із врахуванням режиму використання земель і інших природних ресурсів.

Рис. 2. Логічно-смислова модель методологічного процесу розподілу земель оборони за типами (підтипами), цільовим і функціональним використанням (авторська розробка із використанням джерела [10])

На практиці проблемною є ситуація, коли земельна ділянка може одночасно належати до кількох категорій земель. Наприклад, коли до земель оборони входять землі лісового та водного фонду, землі сільськогосподарського призначення тощо (*дуже поширена ситуація*). Чинне земельне законодавство не регулює співвідношення між режимами різних категорій земель, крім випадків оподаткування земельних ділянок земельним податком. Для земель оборони, колізії, що виникають між різними правовими режимами, становлять серйозну проблему.

Виходячи із цього, вважаємо за потрібне визнати можливість належності однієї земельної ділянки земель оборони одночасно до кількох типів (*підтипів*) землекористування. При цьому слід встановити правила (*регламенти*) землекористування використовуючи інституції обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів і обтяжень прав на земельні ділянки. Насамперед, це можливо шляхом встановлення пріоритетності типів (підтипів) землекористування над іншими.

Видається, що пріоритети типів (підтипів) землекористування в межах земель оборони слід розташувати таким чином (в порядку зменшення):

– *особливо охоронювані території* (земельні ділянки військового майна: будинки, споруди, передавальні пристрої, всі види озброєння, бойова та інша техніка, боєприпаси, пально-мастильні матеріали, продовольство, технічне, аеродромне обладнання тощо);
– *охоронювані території* (земельні ділянки природоохоронного, історико-культурного, оздоровчого використання);
– *земельні ділянки природних екологічних систем* (лісові угіддя, водні та водно-болотні угіддя, ділянки природного степу);
– *сільськогосподарські угіддя;*
– *землі рекреаційного використання;*
– *інші землі* (що використовуються для житлової та громадської забудови, несільськогосподарські угіддя в складі земель оборони тощо).

Висновки

При досліджені авторами запропоновано схему розподілу земель оборони за функціональними типами (підтипами) землекористування. Суть її полягає в тому, що в межах категорії земель оборони здійснюється їх розподіл за функціями землі: територіальний базис розміщення об'єктів оборони та місць проживання військових; основний засіб виробництва для виробництва сільськогосподарської продукції та лісокористування; природний ресурс та кладова живої і не живої природи в охоронюваних та інших зонах. В подальшому визначаються типи *(підтипи)* землекористування залежно від оборонно-безпекових, соціальних, економічних, екологічних та технологічних суспільних інтересів для встановлення режиму (*регламентів*) землекористування.

Література

1. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2012. 440 с.
2. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: навч. посіб. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. 542 с.
3. Sadeghi F., & Haghzad A. Application of passive defense principles and approaches in urban planning with emphasizing land use (Case Study Ramsar). Research Journal of Fisheries and Hydrobiology. 2015. No. 10(9). Pp. 34–39. URL:

https://pdfs.semanticscholar.org/2e03/72e4313e9dfc795f766fc67507015da998ea.pdf?ga=2.78380637.859391505.1582017794-1114454246.1581411439.

4. Hartley, K., Belin J. The Economics of the Global Defence Industry. Routledge Studies in Defence and Peace Economics. 616 p.
5. Abazarlou S. Establishing the Passive Defense Rules for the use zonings in master Plan: A Sustainable Development Approach. Conference: international congress on structure architecture & urban development, At Iran,tabriz. 2014. URL: https://www.researchgate.net/publication/269692162_Establishing_the_Passive_Defense_Rules_for_the_use_zonings_in_master_Plan_A_Sustainable_Development_Approach.
6. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80 (дата звернення: 18.15.2020).
7. Ковалів О. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія. К.: ДІА, 2016. 416 с.
8. Лобунько А.В. Еволюція розвитку поділу земель за їх категоріями як основним цільовим призначенням. Землевпорядний вісник. 2015. № 11. С. 17–22.
9. Лобунько А.В. Поділ земель за основним цільовим призначенням як функція управління землекористуванням в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1-2. С. 165-171.
10. Лобунько А.В. Еколого-економічні основи розподілу земель за їх категоріями як основним цільовим призначенням: дис. … канд. екон. наук. К.: 2018. 256 с.

References

1. Tretiak. A. M. (2012). Ekolohiia zemlekorystuvannia: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta administruvannia. Kherson: Hrin D. S., 440.
2. Tretiak, A. M. (2004). Ekonomika zemlekorystuvannia ta zemlevporiadkuvannia. Kyiv: TOV TsZRU, 542.
3. Sadeghi F., & Haghzad A. (2015). Application of passive defense principles and approaches in urban planning with emphasizing land use (Case Study Ramsar). Research Journal of Fisheries and Hydrobiology, 10(9): 34-39. Available at:: https://pdfs.semanticscholar.org/2e03/72e4313e9dfc795f766fc67507015da998ea.pdf?_ga=2.78380637.859391505.1582017794-1114454246.1581411439.
4. Hartley, K., Belin J. (2019). The Economics of the Global Defence Industry. Routledge Studies in Defence and Peace Economics, 616.
5. Abazarlou S. (2014). Establishing the Passive Defense Rules for the use zonings in master Plan: A Sustainable Development Approach. Conference: international congress on structure architecture & urban development, At Iran,tabriz. Available at: https://www.researchgate.net/publication/269692162_Establishing_the_Passive_Defense_Rules_for_the_use_zonings_in_master_Plan_A_Sustainable_Development_Approach.
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), The Law of Ukraine «Constitution of Ukraine». Available at: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80 (Accessed: 18.01.2020).
7. Kovaliv O. (2016). Zvershennia zemelnoi reformy v Ukraini: nova paradyhma. Kyiv: DIA, 416.
8. Lobunko, A.V. (2015). Evoliutsiia rozvytku podilu zemel za yikh katehoriiamy yak osnovnym tsilovym pryznachenniam. Zemlevporiadnyi visnyk.[The evolution of the land division by its category as the main designated purpose]. Land Management Journal, no 11, pp. 17–22.
9. Lobunko, A.V. (2016). Podil zemel za osnovnym tsilovym pryznachenniam yak funktsiia upravlinnia zemlekorystuvanniam v Ukraini . Zemleustrii, kadastr i monito-

rynh zemel.[The division of the land by its main designated purpose as a function of the land-use management in Ukraine] Land management, cadastre and land monitoring, no 1-2, pp 165-171.

10. Lobunko, A.V. (2018). The ecological and economic bases of land distribution by their categories as the main target: Abstract of Ph.D. dissertation, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, Ukraine, 256.

***

Tretiak A., Melnychuk A.

METHODOLOGICAL PRINCIPLES OF FORMATION LAND USE OF DEFENSE

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.09

Abstract. *The new economic conditions and the emergence of Ukraine as an independent and sovereign state testify to the need to form a perfect basis for land relations. At the same time, their effective regulation, in order to ensure one of the basic norms of the Constitution of Ukraine, namely the safety of life of the population for present generations and future, is to improve the methodological foundations of the formation of land use defense. The choice and direction of the study are specified and stipulated. This is due to the fact, that one of the most problematic places is the allocation of defense lands for their intended purpose and functional use within this category. In particular, it does not take into account the multifunctionality of land use, the imposition on the category of lands of defense of agricultural and forestry land use. As well as ambiguity in determining the purpose of land and formulating functional use according to the existing classification.*

The object of the study is the process of forming land-use defenses. To achieve this goal, we used such research methods as systematic approach, monographic, general scientific methods of analysis and synthesis, theoretical generalization and comparison, as well as abstract-logical.

The feasibility of the distribution of defense lands by functional land use types (subtypes) substantiated during the study. A model of the methodological process of distribution of defense lands proposed, depending on the basic functions of land in society and on the defense-security, social, economic, environmental and technological public interests for establishing the regime (regulations) of land use. It recommended prioritize the types (subtypes) of land use within defense lands, in descending order, depending on the functions of the land in the development of society and the country's defense capability.

The proposed approach to the distribution of defense lands will allow them to carry out a scientifically sound classification of land use types (subtypes) and to form appropriate regimes for the use and protection of land and other natural resources. As well as imposing restrictions and burdens, this will ensure the safety of life of the population, both for present generations and for future ones.

Keywords: I*and use of defense, land category, land use types, land use regime*

***

Третяк А. Н., Мельничук А. Ю.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ОБОРОНЫ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.09

Аннотация. *Новые условия хозяйствования и становления Украины как независимого и суверенного государства, свидетельствуют о необходимости формирования совершенной основы земельных отношений. При этом эффективным их регулированием, для обеспечения одной из основных норм Конституции Украины, а именно безопасности жизнедеятельности населения для нынешних поколений и будущих, является совершенствование методологических основ формирования землепользования обороны. Этим и обусловлен выбор направления исследования. Это связано с тем, что*

одним из самых проблемных мест является распределение земель обороны по целевому назначению и функциональным использованием в пределах этой категории. В частности, не учета многофункциональности использования земель, наложения на категорию земель обороны сельскохозяйственного и лесохозяйственного землепользования. А также неоднозначность определения целевого назначения земельных участков и формулировки функционального использования по существующей классификации.

Объектом исследования является процесс формирования землепользования обороны. Для достижения цели использовались такие методы исследования, как: системный подход, монографический, общенаучные методы анализа и синтеза, теоретического обобщения и сравнения, а также абстрактно-логический.

В ходе исследования обоснована целесообразность распределения земель обороны по функциональным типам (подтипами) землепользования. Предложена модель методологического процесса распределения земель обороны в зависимости от основных функций земли в обществе и от оборонно-безопасных, социальных, экономических, экологических и технологических общественных интересов для установления режима (регламентов) землепользования. Приоритеты типов (подтипов) землепользования в пределах земель обороны рекомендуется расположить в порядке убывания, в зависимости от функций земли в развитии общества и обороноспособности страны.

Предложенный подход к распределению земель обороны позволит осуществить научно обоснованную их классификацию по типам (подтипами) землепользования и сформировать соответствующие режимы использования и охраны земель и других природных ресурсов. А также установить ограничения и обременения, благодаря этому обеспечится безопасность жизнедеятельности населения, как для нынешних поколений, так и для будущих.

Ключевые слова: *землепользование обороны, категории земель, типы землепользования, режим землепользования.*

УДК 332.2 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.10

ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ ВОДООХОРОННИХ ЗОН, ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ ТА БЕРЕГОВИХ СМУГ

В.М. ТРЕТЯК, *доктор економічних наук, професор,*
E-mail: tretyak2@ukr.net
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління
Н.А. ТРЕТЯК, *кандидат економічних наук,*
E-mail: tretiaknatalia@ukr.net
Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»
Т.Ю. КРАВЧУК, *аспірант*
E-mail:, tatyana_2320@ukr.net
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

Анотація. *Україна стоїть на черговому етапі завершення земельної реформи. Попри це, з прийняттям незалежності в країні ще досі залишається безліч невирішених та дискусійних земельних, екологічних, водних, містобудівних питань, які потребують додаткового втручання з боку держави. Не завершеність земельної реформи, а саме деяких її важливих питань, одним із яких є формування землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг міст створює негативне екологічне середовище. А також соціальну напругу життєдіяльності населення, особливо для міського землекористування. Оскільки, той факт, що забудова у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смугах міст продовжується, не зважаючи на законодавчу заборону. Крім того, обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів, що перебувають на цій території, також не сформовані. Тобто, просторове їх розміщення має величезний вплив не тільки на екологічні, земельні та водні відносини, а й загалом на економічні, соціальні та правові (гарантування прав).*

В результаті дослідження було використано дані із публічної кадастрової карти Державної служби України з питань геодезії, картографування та кадастру та витяг із схеми планувальних обмежень Генерального плану м. Київ. Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативно-правові акти України щодо регулювання земле-, водо- та природокористування, наукові праці світових і вітчизняних учених, матеріали науково-практичних конференцій.

В результаті авторами було встановлено особливість формування землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних та берегових смуг міста Києва. Суть землекористування в межах таких зон (смуг) полягає у тому, що воно як екосистема об'єднує декілька земельних ділянок різного цільового призначення та функціонального використання. Крім того, міське землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових

смуг, крім екологічних, правових, соціальних, земельних відносин включає і економічні й водні відносини, що є немало важливим аспектом при ефективному регулюванні такого землекористування. Саме зазначеним обумовлений вибір дослідити особливості формування міського землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних і берегових смуг. Для того, щоб забезпечити через землевпорядно-правове врегулювання міського землекористування в межах зон (смуг) для підвищення ефективності його капіталізації та екологізації.

Ключові слова: *міське землекористування, водні об'єкти, водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, берегові смуги, власність на землю*

Актуальність.

Незважаючи на все зростаючий інтерес до проблеми формування міського землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг єдиного розуміння його сутності поки немає, зокрема і на законодавчому рівні. Крім того, в період ринкових земельних відносин питання ефективної організації (формування) землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг міст набуває гострого вирішення.

Поставленою проблематикою у цьому напрямку займалися відчинянні вчені [1], які запропонували концепцію формування водоохоронних обмежень у використанні земель. Також в період становлення, було розкрито [2] деякі аспекти встановлення прибережних захисних смуг малих річок та струмків в населених пунктах та запропоновано [3] упорядкування забудови прибережних територій в межах міських населених пунктів. Питання формування міського землекористування водоохоронних зон, прибережних захисних смуг все частіше привертає увагу широкого кола науковців [4–6]. Оскільки існуючі умови високого антропогенного навантаження міських територій, потребує пошуку оптимальної взаємодії та збалансованих відносин між людиною, суспільством і природою для забезпечення раціональній експлуатації природних ресурсів територіальних екосистем, з метою охорони навколишнього природного середовища і цілеспрямованого його відновлення.

Метою дослідження є обґрунтування теоретичної бази формування землекористування водоохоронних зон і прибережних смуг як однієї із складових життєдіяльності населення міст та країни в цілому.

Матеріали і методи дослідження.

Теоретичну основу дослідження даної статті, становили сучасні положення і принципи екології й економіки земле- та природокористування, численні вітчизняні наукові праці, що пов'язані із сутністю завдань, які вирішуються в статті.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативно-правові акти України щодо регулювання земле-, водо- та природокористування. Також, в досліджені було використано витяг із схеми планувальних обмежень Генерального плану м. Київ та дані із публічної кадастрової карти Державної служби України з питань геодезії, картографування та кадастру.

Результати досліджень та їх обговорення.

При використанні землі у водному господарстві, потрібно відмітити, що таке землекористування об'єднує часом десятки земельних ділянок власників земельних часток (паїв), земельні ділянки спільної власності, меліоративні та інші комплекси. Це свідчить, що поняття землекористування та водних об'єктів, які знаходяться на такому землекористуванні потрібно розглядати ширше ніж поняття земельна ділянка.

Так, у сучасних вітчизняних дослідженнях, можна зустріти, де під землекористуванням розуміється «процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території. Який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин» [7].

При цьому, частіше землекористування визначається в трьох аспектах [8]:

1) як користування землею в установленому законом порядку (земельна ділянка);
2) як частина єдиного земельного фонду, що надана державою або набута у власність чи оренду окремим користувачем для господарської або іншої мети, обмежена на місцевості;
3) як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що посвідчує право на землю з визначеними межами, площею, складом угідь, майнових об'єктів та за необхідністю з геодезичними координатами межових знаків, що визначені в натурі.

Сутність землекористування часто розглядають в контексті фізичного об'єкта, економічних, правових та соціальних відносин [8]. Вважаємо, що воно може бути доповнене екологічними та водними аспектами.

Так, на рисунку 1 приведено характеристику землекористування як фізичного об'єкта, економічних, правових, соціальних відносин із доповненими екологічними та водними відносинами. Отже, поняття землекористування доцільно розглядати в природному як екосистему та фізичному, правовому, економічному, екологічному та водному та інших аспектах земельних відносин.

Формування землекористування і його функціонування має низку особливостей, де земля виступає як територіально-обмежений ресурс. Оскільки, в розвинутому економічному суспільстві виникає конкуренція із приводу використання земельної ділянки, а у землевласника з'являється кілька варіантів її оформлення на різних правах власності [8; 9].

Саме тому, потрібно констатувати те, що земельні відносини і водогосподарська діяльність мають свою економіко-просторову прив'язку до землекористування та водних об'єктів, які знаходяться в його межах. Сукупність водних об'єктів в межах території України утворює землі водного фонду країни. У свою чергу, водний фонд є сукупний, інтегрований об'єкт водних та земельних відносин. Саме в зв'язку з використанням і охороною водних об'єктів складаються економічні, екологічні, соціальні, водні та правові земельні відносини.

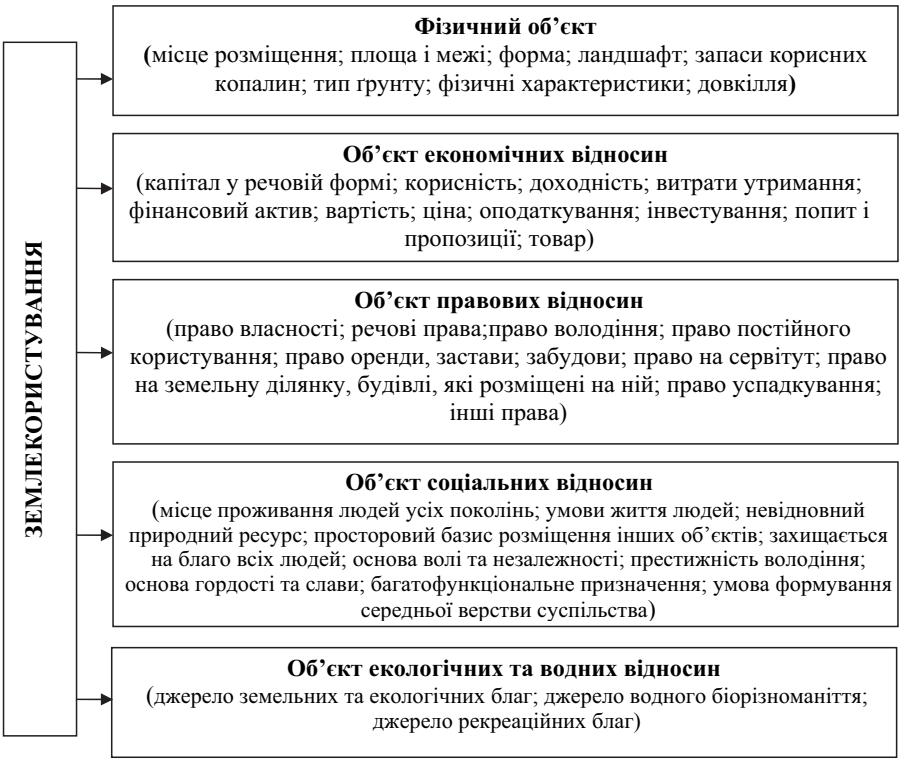


Рис. 1. Характеристика землекористування як фізичного об'єкта, економічних, правових, соціальних, екологічних та водних земельних відносин

Джерело: доповнено з використанням джерела [8].

Потрібно сказати, що у більшості випадків таке землекористування як сукупність земельних ділянок із водними об'єктами визнається в українському законодавстві невідчужуваним («некомерційним») державною власністю.

Так, відповідно до статті 6 «Власність на води (водні об'єкти)» водного кодексу України, води (водні об'єкти) є виключно власністю українського народу і надаються тільки у користування. Український народ здійснює право власності на води (водні об'єкти) через Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим і місцеві ради. Окремі повноваження щодо розпорядження водами (водними об'єктами) можуть надаватися відповідним органам виконавчої влади та Раді міністрів Автономної Республіки Крим [10].

Однак, статтею 59 «Право на землі водного фонду» Земельного кодексу України визначено, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на

своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми. Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування [11]:

а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;
б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;
в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури.

Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами [11].

Тобто, визнаючи поверхневі водні об'єкти в якості землекористування, ми повинні розглянути їх зв'язок з прилеглими земельними ділянками. Оскільки, режим використання земельних ділянок при водоймах залежить від їх впливу до такої міри, що це іноді відбивається на особливостях земельних відносин.

Очевидно, такі питання також вимагають осмислення економічною наукою з метою їх адекватного вирішення у вітчизняних економічних, земельних відносинах та законодавстві.

Ще однією додатковою ознакою водного об'єкта є його загальнодоступність.

Українське законодавство в тій чи іншій мірі визнає загальнодоступність водних об'єктів, крім строго встановлених випадків, обумовлених характером водокористування. Так, у статті 5 «Водні об'єкти загальнодержавного і місцевого значення» Водного кодексу України їх правовий режим встановлюється таким чином, як ніби ці об'єкти всім відомі і питання про їх виділення на місцевості, а так само на планових матеріалах і в інших офіційних документах, не існує. Але насправді буває далеко не завжди ясно, яке водне плесо і берег в якості берегової смуги «загального користування» потрібно відносити до водних об'єктів та переносити на них правила статті 10 Водного кодексу України [10].

Можна лише припустити, що якщо водний об'єкт і його берегова смуга (або їх частина) не виділені уповноваженими органами в особливе користування, то методом виключення це – загальне користування. На

практиці держава часом встановлює особливе користування на акваторію і її берег уже тоді, коли відбувається суперечка господарюючих суб'єктів.

Наприклад, в м. Київ схемою планувальних обмежень Генерального плану визначено тільки орієнтовні межі водоохоронних зон (рис. 2). Рішення Київської міської ради від 08.10. 2009 р. № 365/2434 «Про затвердження проектів прибережних захисних смуг водних об'єктів м. Києва» в 2016 р. скасоване. При цьому взято до уваги, що прибережна захисна смуга водних об'єктів, зокрема у Дніпровському районі, становить 100 м. від урізу води з обмеженим режимом забудови до затвердження проекту землеустрою щодо встановлення таких прибережних захисних смуг. Такі нові проекти землеустрою поки що не розроблялися.

Як видно із рисунку 2 межі водоохоронних зон показані тільки в окремих випадках, а межі прибережних захисних смуг зовсім не зазначаються.

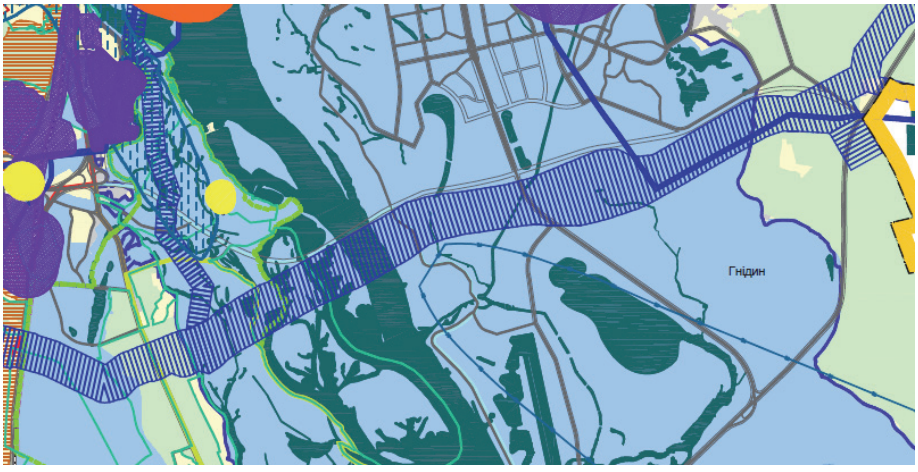
За даними публічної кадастрової карти Держгеокадастру України в м. Київ виділені тільки умовні межі прибережних захисних смуг малих річок (рис. 3).

В той же час забудова у віртуальних межах прибережних захисних смуг продовжується не зважаючи на законодавчу заборону. Обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів також не сформовані.

Отже, потрібно брати до уваги при законодавчому визначенні права власності на землю – особливість використання водного об'єкта та землекористування прибережної захисної смуги. Для цього потрібні обов'язкові ознаки, а саме: зосередження вод і покрита водою земля у різні періоди (наприклад, в період затоплення) в межах берегової лінії, яка змінюється в часі і впливає на розмір берегової смуги.

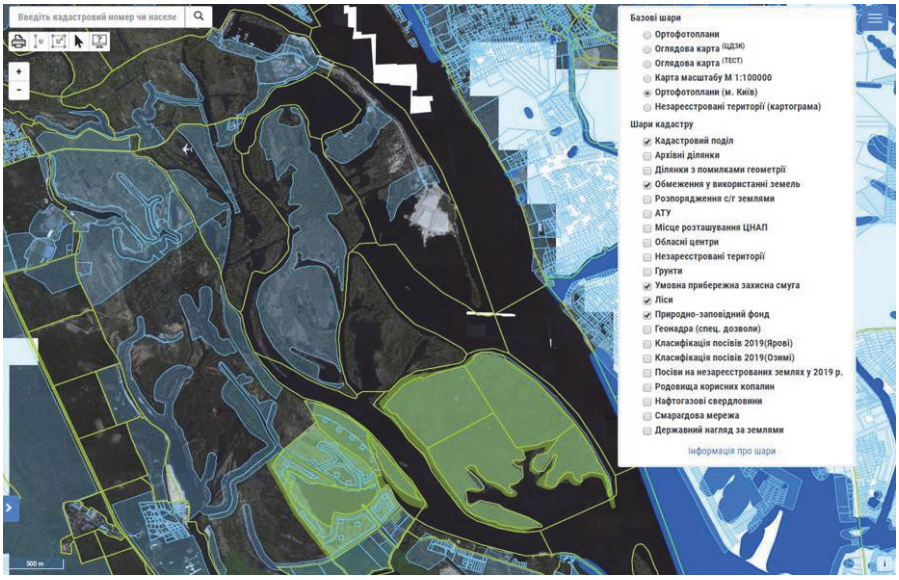
Просторове розміщення водоохоронної зони, прибережної захисної та берегової смуги приведено на рисунку 4.

Потрібно також відмітити те, що фактично для більшості водних об'єктів берегова лінія не виділена в натурі. Особливе значення це має для міського землекористування, де урбанізова-



- водоохоронні зони

Рис. 2. Витяг із схеми планувальних обмежень Генерального плану м. Київ



Умовні позначення: *прибережні захисні смуги;* *заповідні території*

Рис. 3. Витяг із публічної кадастрової карти Держгеокадастру України в м. Київ *(ортофотоплан)*

ність земельної території є значною. Однак, захищати водний об'єкт потрібно і без цих уточнень, адже зв'язок між водною товщею, дном і берегом диктується не правом, а екосистемою водогосподарського землекористування. Право має лише слідувати за екологією. Зазначимо, що єдність води і землі навколо водної поверхні враховується у Земельному та Водному кодексах України дуже слабо.

Однак, щоб забезпечити економічну та правову єдність води і землі, не обов'язково законодавчо нарощу-

Рис. 4. Просторове розміщення водоохоронної зони, прибережної захисної та берегової смуги в межах міського землекористування

вати земельну складову в конструкції водного об'єкта як предмета права власності. Всю землю навколо водного об'єкта в будь-якому випадку не можна включити в склад земель водного фонду. Адже використовувати землю, воду та інші природні ресурси в рамках екосистеми землекористування як великого так і малого водного об'єкта потрібно злагоджено. Не допускаючи шкоди природі і не забуваючи про капіталізацію землекористування, особливо міського та право людей відпочивати біля води тощо.

Отже, для такого взаємного узгодження якраз і потрібна зміна інститутів водного і земельного законодавства. А саме, це перш за все надання іншого статусу прибережним захисним смугам із врахуванням меж берегових смуг, які є обов'язково землекористуванням водного фонду державної та комунальної власності (ці земельні ділянки заборонено приватизувати). Для прибережних захисних смуг і водоохоронних зон встановлюється регульований режим землекористування і земельні ділянки перебувають у власності, яка забезпечує їх ефективну капіталізацію. Встановлені природоохоронні режими землекористування покликані зберегти екологічний стан земель, лісової та іншої рослинності на них. А також, самоочищення вод, в якому беруть участь різні елементи водної системи, включаючи дно і береги, тобто всіляко знижуючи антропогенне навантаження.

Сьогодні режим землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних смуг водних об'єктів та на островах регулюється положеннями статей 87, 88 та 89 Водного кодексу України [10]. Разом з тим, визначений режим землекористування більше притаманний для земель за межами населених пунктів. Зокрема, згідно статті 88 Водного кодексу України землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Кодексом [10]. У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації. за окремими проектами землеустрою. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) із визначеною у кодексі шириною. Проте, положення урізу води (*у нашому випадку берегової лінії*) непостійне, воно залежить від коливань рівня води, які обумовлюються, наприклад, повенями, припливами, діяльністю людини тощо. Ширина прибережної захисної смуги (*куди входить і берегова смуга*) встановлюється залежно від визначеного урізу води (берегової лінії). Який фактично в натурі не визначений, а отже і межа прибережної смуги може в просторі коливатися.

Крім того, одночасно законодавець визначив, що у межах населених пунктів місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування виділяються та облаштовуються пляжні зони для безперешкодного та безоплатного користування. При цьому, на островах встановлюється режим обмеженої господарської діяльності, передбачений для прибережних захисних смуг, що є теж дискусійним і потребує окремого дослідження. Межі встановлених пляжних зон відповідно до вимог статті 60 Земельного кодексу України повинні зазначатися в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації [11].

Таким чином, визначені в процесі землеустрою режими землекористування повинні допомагати уповноваженим органам правильно сформулювати просторове розміщення берегової лінії та смуги, прибережної захисної смуги, водоохоронної зони. А також, умови визначення цільового призначання земельних ділянок і функціонального використання в їх межах земель та інших природних ресурсів, а також видачі суб'єктам господарювання рішень на водокористування.

Саме тому, на наш погляд, *сутність водогосподарського землекористування* можна розглядати, як ефективність організації сукупності відповідних видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території. Із залученням земельного та водно-ресурсного факторів в тій чи іншій формі та на відповідних правах, у різних масштабах. А також, із різним функціональним змістом у процес економічних, екологічних, водних, та інших відносин прав суб'єктів збереження, відновлення та використання земельних і водних ресурсів (рис. 5).

Відповідно, під *міським землекористуванням* в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг, нами розуміється – територіальний комплекс оптимальних взаємозв'язків землі, води, організмів і атмосфери через склад і структуру функціонального використання земельної території. А також, систему організації і методів використання землі та водних ресурсів на різних правах власності як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних та водних, та інших земельних відносин визначеної частина єдиного земельного фонду України.

Висновки і перспективи подальших досліджень.

Для того щоб здійснювати ефективну політику, із врахуванням екологічної безпеки життєдіяльності населення, необхідно усвідомити, що природоохоронний режим землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг може бути забезпечений при будь якій формі власності на зем-

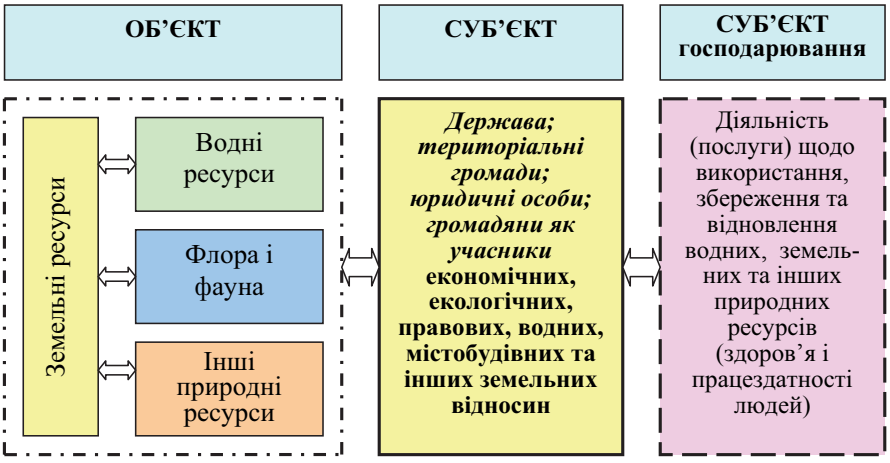


Рис. 5. Логічно-смислова модель сутності міського землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг

лю. Разом з тим, процес ефективної капіталізації землекористування в межах таких зон (смуг) може відбуватися тільки при наявності приватних інвестицій в межах приватної власності на землю та інші природні ресурси. Однак, такий підхід до формування землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг міст можливий при умові правового урегулювання статусу таких зон (смуг) як складової екосистеми землекористування із різними формами власності на землю та інші природні ресурси. При цьому, земельні ділянки та не віддільні від них інші природні ресурси в межах прибережних захисних смуг, крім берегових, можуть надаватися у приватну власність із забезпеченням відповідного природоохоронного режиму землекористування, що дозволить підвищити ефективність його капіталізації.

Список використаних джерел

1. Покидько І., Мартин А. Нова концепція формування водоохоронних обмежень у використанні земель. Землевпорядний вісник. 2012. № 7. С. 34-40.
2. Пересоляк В.Ю. Малахова С.О. Особливості встановлення прибережних захисних смуг малих річок і струмків у населених пунктах (на прикладі Закарпатської області). Науковий вісник НЛТУ України. 2013. Вип. 23.18. С. 67-71.
3. Богак Л.М., Тимофєєв М.В. До питання упорядкування забудови прибережних територій в межах міських населених пунктів. Сучасне промислове та цивільне будівництво. 2007. № 1. Т. 3. С. 47-51.
4. Будзяк О.С. Організаційно-економічний механізм екологобезпечного використання земель України: дис. … докт. екон. наук: 08.00.06. Київ, 2008. 469 с.
5. Лобунько Ю.В. Інформаційне забезпечення формування природоохоронного землекористування. Актуальні проблеми економіки. 2016. № 5. С. 221-228.
6. Якимчук А.Ю. Економіка і організація природно-заповідного фонду: монографія. Рівне: НУВГП, 2007. 209 с.
7. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. навч. посіб. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. 542 с.
8. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис. … докт. екон. наук: 08.00.06. К., 2010. 461 с.
9. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою: навчальний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. 342 с.
10. Водний кодекс України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр.
11. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07.

Reference

1. Pokydko, I., Martyn, A. (2012). Nova kontseptsiia formuvannia vodookhoronnykh obmezhen u vykorystanni zemel [New concept of safety of water restrictions in modern land]. Zemlevporiadnyi visnyk, Vol. 7, 34-40.
2. Peresoliak, V.Iu. Malakhova, S.O. (2013). Osoblyvosti vstanovlennia pryberezhnykh zakhysnykh smuh malykh richok i strumkiv u naselenykh punktakh (na prykladi Zakarpatskoi oblasti) [Features of establishment of off-shore defences zonal of the small rivers and brooks are in settlements (on the example ofthe Zakarpattia region)]. Naukovyi visnyk NLTU Ukrainy. Vyp. 23.18, 67-71.
3. . Bohak, L. M., Tymofieiev, M. V. (2007). Do pytannia uporiadkuvannia zabudovy pryberezhnykh terytorii v mezhakh miskykh naselenykh punktiv [To the question of organization of tuning of off shore territories within bounds of city settlements].

Suchasne promyslove ta tsyvilne budivnytstvo, Vol. 1, 47-51.
4. Budziak, O.S. (2008). Orhanizatsiino-ekonomichnyi mekhanizm ekolohobezpechnoho vykorystannia zemel Ukrainy [Organizational and economic mechanism of ecological use of land in Ukraine]. Kyiv, 469.
5. Lobunko, Yu.V. (2016). Informatsiine zabezpechennia formuvannia pryrodookhoronnoho zemlekorystuvannia [Informational support for the formation of environmental land use]. Aktualni problemy ekonomiky, Vol. 5, 221-228.
6. Yakymchuk, A. Iu. (2007). Ekonomika i orhanizatsiia pryrodno-zapovidnoho fondu [Economics and organization of nature reserve fund]. Rivne: NUVHP, 209.
7. Tretiak, A.M. (2004). Ekonomika zemlekorystuvannia ta zemlevporiadkuvannia [Economics of land use and land management]. Kyiv: TOV TsZRU, 542.
8. Druhak, V.M. (2010). Ekonomika silskohospodarskoho zemlekorystuvannia: teoriia, metodolohiia ta praktyka [The Economics of Agricultural Land Use: Theory, Methodology and Practice]. Kyiv, 461.
9. Tretiak, A.M. (2002). Naukovi osnovy zemleustroiu [Scientific fundamentals of land management]. Kyiv: TOV TsZRU, 342.
10. Vodnyi kodeks Ukrainy [Water Code of Ukraine]: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/213/95-vr.
11. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07.

***

V. Tretiak, N. Tretiak, T. Kravchuk,

FORMATION OF LAND USE WITHIN THE WATER-CONSERVATION ZONES, PROTECTED SHORELINE BELTS AND SHORELINES IN CITIES

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.10

Annotation. *Ukraine is at the next stage in completing land reform. Despite that, country gained independence, and still there are many unresolved and controversial land, environmental, water, urban development issues requiring additional state intervention. Incompleteness of land reform, in particularly some of the most important issues, one of which is the formation of land use within the water protection zones and coastal protection zones of cities, creates a negative ecological environment. And likewise, social tension in vital activity of population, especially for urban land use. In despite of the legislative ban, the construction within the water protection zones, coastal protection zones of cities continues. In addition, restrictions on the use of land and other natural resources located in this territory are also not formed. That is, their spatial placement has a huge impact not only on environmental, land and water relations, but also on economic, social and legal (rights guarantee).*

As a result of the study, was used data from the public cadastral map of the State Service of Ukraine for geodesy, cartography and cadastre, and an extract from the planning restrictions scheme of the General Plan of Kyiv. The information base for the study was the legislative and regulatory acts of Ukraine regarding the regulation of land, water and nature management, scientific works of world and domestic scientists, materials of scientific and practical conferences.

As a result, the authors established formation features of land use within the water protection zones and coastal protection and coastal stripes of the city of Kiev. The essence of land use within such zones (strips) consist in the fact, that is as an ecosystem, combines several steeds of different purpose and functional use. In addition, urban land use within water protection zones, coastal protection zones and coastal strips, except environmental, legal, social, land relations, includes economic and water relations, which appears to be an important aspects in the effective regulation of such land use. Due to that, the choice was made to study formation features of urban land use within water protection zones and coastal protection and coastal strips. In order to ensure through land management and le-

gal regulation of urban land use within the zones (strips) to increase the efficiency of its capitalization and greening.

Keywords: *urban land use, water bodies, water protection zones, coastal protection strips, coastal strips, land ownership.*

***

В.Н. Третяк, Н.А. Третяк, Т.Ю. Кравчук

ФОРМИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРЕДЕЛАХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН, ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ И БЕРЕГОВЫХ ПОЛОС

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.10

Аннотация. Украина стоит на очередном этапе завершения земельной реформы. Несмотря на это, с принятием независимости в стране до сих пор остается множество нерешенных и дискуссионных земельных, экологических, водных, градостроительных вопросов, требующих дополнительного вмешательства со стороны государства. Не завершенность земельной реформы, а именно некоторых ее важных вопросов, одним из которых является формирование землепользования в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос городов создает негативное экологическое среду. А также социальное напряжение жизнедеятельности населения, особенно для городского землепользования. Поскольку, тот факт, что застройка в пределах водоохранных зон, прибрежных защитных полосах городов продолжается, несмотря на законодательный запрет. Кроме того, ограничения в использовании земель и других природных ресурсов, находящихся на этой территории, также не сформированы. То есть, пространственное их размещение имеет огромное влияние не только на экологические, земельные и водные отношения, но и вообще на экономические, социальные и правовые (обеспечение прав).

В результате исследования были использованы данные с публичной кадастровой карты Государственной службы Украины по вопросам геодезии, картографирования и кадастра и вытяжка из схемы планировочных ограничений Генерального плана г. Киев. Информационной базой исследования стали законодательные и нормативно-правовые акты Украины относительно регулирования земле-, водо- и природопользования, научные труды мировых и отечественных ученых, материалы научно-практических конференций.

В результате авторами было установлено особенность формирования землепользования в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных и береговых полос города Киева. Суть землепользования в пределах таких зон (полос) заключается в том, что оно как экосистема объединяет несколько земельных участков различного целевого назначения и функционального использования. Кроме того, городское землепользования в пределах водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос, кроме экологических, правовых, социальных, земельных отношений включает и экономические и водные отношения, есть немало важным аспектом при эффективном регулировании такого землепользования. Именно поэтому обусловлен выбор, исследовать особенности формирования городского землепользования в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных та береговых полос. Для того чтобы обеспечить через землеустроительно-правовое регулирование городского землепользования в пределах зон (полос) для повышения эффективности его капитализации и экологизации.

Ключевые слова: *городское землепользование, водные объекты, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы, собственность на землю.*

НАУКИ ПРО ЗЕМЛЮ. МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬНИХ І ВОДНИХ РЕСУРСІВ

УДК: 631.62.8:631.45 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.11

ВПЛИВ СИСТЕМИ УДОБРЕННЯ НА РОДЮЧІСТЬ ОСУШУВАНОГО ДЕРНОВО–ПІДЗОЛИСТОГО ҐРУНТУ В КОРОТКОРОТАЦІЙНІЙ СІВОЗМІНІ

О.І. САВЧУК, *к.с.-г.н., с.н.с.,*
E-mail: grunt17isgp@gmail.com,
А.О. МЕЛЬНИЧУК, *к.с.-г.н., с.н.с,*
E-mail: andriy_melnychuk@ukr.net
Інститут сільського господарства Полісся НААН,
О.В. ДРЕБОТ, *к.с.-г.н., доцент,*
E-mail: o_drebot@ukr.net
А.П. КУДРИК, *к.с.-г.н., доцент,*
E-mail: zem_kudryk@ukr.net
О.В. ЗУБОВА, *асистент*
E-mail: olenazubova1@gmail.com
Житомирський національний агроекологічний університет

Актуальність *досліджень полягає в ефективному використанні осушених земель. Мета. Оцінка впливу систем удобрення на родючість осушуваного дерново-підзолистого ґрунту за умов впровадження короткоротаційної сівозміни: соя – пшениця озима – соняшник – гречка. Методи. Дослідження проводились в польових умовах та виконані в межах закладеного трьохрічного досліду. Урожайність підраховано методом зважування. Баланс гумусу в ґрунті виконано за методикою А. М. Ликова. Результати. Упродовж вегетаційних періодів 2016–2019 років найменше реагував на ґрунтово-повітряну посуху соняшник, який на фоні рекомендованої норми N60P60K90 сумісно з 40 т/га підстилкового гною та підвищеної норми N90P90K135 з 4,0 т побічної продукції попередника забезпечив урожайність насіння на рівні 2,3 і 2,4 т/га відповідно. Максимальний збір продукції з 1 га сівозмінної площі відмічений на підвищеному фоні (N62P84K96 + 3,3 т побічної продукції) – 3,20 т зернових одиниць.* ***Висновки.*** *Альтернативна система удобрення (заміна 10 т гною на 1 га ріллі побічною продукцією в кількості 3,3 т на фоні мінеральних добрив) забезпечила позитивний баланс поживних речовин та гумусу в короткоротаційній сівозміні.*

Перспективи. *В подальших наукових дослідженнях передбачається зниження кількості внесення фосфорних та калійних добрив за умови заорювання побічної продукції всіх культур сівозміни.*

Ключові слова: *осушені ґрунти, продуктивність, родючість ґрунту.*

Актуальність досліджень.

Зона Полісся характеризується наявністю значних площ дерново–підзолистих оглеєних ґрунтів. Більша частина їх осушена. Незадовільна робота осушуваних меліоративних систем та кліматичні зміни призводять до того, що на таких землях стало можливим вирощування не типових для цього регіону ринкових культур [1, с.15]. При цьому гостро стоїть питання продуктивності таких культур та підвищення родючості осушених ґрунтів. Тому актуальність досліджень полягає в розробці оптимальної системи удобрення культур з метою збереження родючості осушуваних ґрунтів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Вивченням дії різних систем удобрення на грунт та урожайність культур займаються дуже велика кількість вчених в усіх країнах. Досліджуються, як дози добрив, так і їх комбінація, або поєднання. Доведено позитивний результат поєднання мінеральних та органічних добрив [2, 3, 4, 5]. Окремі дослідження свідчать про ефективне застосування мінеральних добрив у кількості $N_{60}P_{60}K_{60}$ у поєднанні з гноєм, що дозволяє підвищити урожайність пшениці озимої на 19 – 23 % [6]. Доведено також, що застосування незбалансованого складу мінеральних добрив зменшує ефективність їх використання у декілька разів та обмежує вплив добрив на бідних ґрунтах на збільшення врожаю [7]. Неабияке значення вчені надають дослідженням впливу органічних решток на підвищення родючості ґрунтів, що за даними ряду досліджень має позитивний ефект [8, 9, 10]. Проте сівозмінний фактор при розробці та застосуванні тої чи іншої системи удобрення має вирішальне значення. В умовах реформування сільськогосподарського виробництва відбувається процес переходу на короткоротаційні сівозміни. Тому важливим завданням сьогодення є розробка та впровадження високопродуктивних сівозмін із невеликим набором культур, які користуються значним попитом на ринку, відповідають оптимальній структурі посівних площ та не шкодять родючості ґрунту [11, 12, 13]. Збільшення у сівозмінах площі бобових культур дає можливість ефективно використовувати їх побічну продукцію в якості органічних добрив. Доведено також, що на сьогоднішній день соя є однією з основних зернобобових культур, яка визначає надійний рівень виробництва рослинного білка. [13]. Важливе значення має правильне розташування в сівозміні соняшнику. В літературі мінімально допустимий період повернення культури на попереднє місце розміщення різні автори оцінюють по різному. Переважна більшість вчених, хто торкається цієї проблеми, вважають, що соняшник повинен повертатись на попереднє місце розмі-

щення не частіше ніж через 7–8 років. Водночас деякі вчені доводять, що цей інтервал може бути значно коротшим, зважаючи на те, що сучасні гібриди і сорти соняшнику мають 100 відсоткову панцерність, високу стійкість до вовчка та хвороб [15].

Мета дослідження: оцінка впливу систем удобрення на родючість осушуваного дерново-підзолистого ґрунту з ціллю забезпечення культур поживними речовинами шляхом заміни підстилкового гною місцевими органічними матеріалами в поєднанні з екологічно збалансованими дозами мінеральних добрив, а також для підвищення продуктивності короткоротаційної сівозміни та збереження родючості досліджуваного ґрунту.

Матеріали і методи дослідження.

Дослідження проводилися на дослідній ділянці Інституту сільського господарства Полісся НААН, що розташовується у Коростенському районі Житомирської області (с. Грозине), на осушуваному гончарним дренажем дерново-підзолистому супіщаному ґрунті з одностороннім регулюванням водно–повітряного режиму. За даними звітів лабораторних досліджень, відділу землеробства і меліорації Інституту сільського господарства Полісся НААН станом на 2016 рік грунт на ділянці дослідження характеризується середніми показниками вмісту гумусу – 1,27 %, загального азоту – 0,063 %, рухомого фосфору – 84, обмінного калію – 101 мг/кг ґрунту, pHсол. – 5,0, гідролітична кислотність – 2,25 мг.–екв. на 100 г ґрунту.

У сівозміні системою удобрення передбачено: контроль (без добрив); побічна продукція попередника; рекомендована норма ($N_{41}P_{56}K_{64}$ + 10 т гною); альтернативна ($N_{41}P_{56}K_{64}$ + п/п); підвищена в 1,5 рази норма мінеральних добрив ($N_{62}P_{86}K_{96}$ + п/п) (табл. 1). Під культури застосовувались рекомендовані норми добрив: пшениця озима – $N_{60}P_{60}K_{60}$, соняшник – $N_{60}P_{60}K_{90}$, гречка – $N_{45}P_{45}K_{45}$, соя – $P_{60}K_{60}$. Для проведення досліджень було обрано ділянку площею 28 м^2. Основний спосіб обробітку ґрунту – оранка. Сорти: соя – Ворскла, пшениця озима – Миронівська Ювілейна, соняшник – Ясон, гречка – Глорія. Розрахунок балансу гумусу виконано за методикою Ликова А. М. [16].

Результати досліджень та їх обговорення.

Однією з важливих умов, які впливають на отримання стабільних урожаїв на осушених ґрунтах, є оптимальне забезпечення їх ґрунтовою вологою впродовж періоду вегетації.

Дані звітів відділу землеробства і меліорації Інституту сільського господарства Полісся НААН щодо спостережень, які проводилися протягом 2016–2019 років за динамікою вологозапасів у ґрунті, свідчать про зростання дефіциту вологи вже до початку літа. Якщо на початок весняно–польових робіт запаси вологи в ґрунті становили 150–180 мм, то до середини літа вони знижувались до критичного рівня. Дефіцит вологи на фоні високої температури повітря призвів до зниження рівня ґрунтових вод до 2,5–3 м.

У середньому за роки досліджень продуктивність на удобрених фонах сої, пшениці озимої, соняшнику та гречки в залежності від системи удобрення зросла відповідно на 0,39; 1,20; 0,65; 0,39 т/га (табл. 1).

Проведені дослідження свідчать про те, що найвища врожайність пшениці відмічена на підвищеному фоні ($N_{90}P_{90}K_{90}$) сумісно з побічною продукцією, за якого вихід зерна становив 4,02 т/га.

Найменше реагував на дефіцит вологи соняшник. Протягом чотирьох років досліджень урожайність насіння була майже стабільною: від 1,32–1,65 т/га на контролі до 2,12–2,72 т/га – на фоні підвищеної дози мінеральних добрив сумісно з побічною продукцією попередника.

За використання рекомендованої норми добрив ($N_{60}P_{60}K_{90}$) у поєднанні з соломою пшениці озимої отримано 2,1 т/га насіння. Істотне збільшення продуктивності відмічене за внесення $N_{60}P_{60}K_{90}$ на фоні 40 т/га підстилкового гною – 2,3 т/га. Тобто, по ефективності гній мав перевагу перед побічною продукцією. Підвищена норма добрив $N_{90}P_{90}K_{135}$ сумісно з соломою та рекомендована – $N_{60}P_{60}K_{90}$ на фоні гною, по впливу на врожайність насіння, були рівноцінними (приріст у межах найменшої істотної різниці).

Як свідчать дані таблиці 1, за отриманих урожаїв, загальна продуктивність сівозміни з часткою пшениці озимої та соняшника по 25 %, була порівняно невисокою. На контролі вихід зернових одиниць з 1 га сівозмінної площі становив 2,11 т, на біологічному варіанті – на 10,4 % більше. Найбільший збір продукції відмічений на підвищеному фоні ($N_{62}P_{84}K_{96}$ + п/п) – 3,20 т зернових одиниць, що на 7,4 % більше, ніж за використання 10 т гною + $N_{41}P_{56}K_{64}$.

Відомо, що однією з найважливіших грунтоохоронних функцій сівозміни і умов її стабільно високої продуктивності поряд з оптимізацією поживного режиму є створення бездефіцитного балансу гумусу та поживних речовин. Тому одним із завдань наших досліджень було вивчення умов збереження родючості ґрунту за використання мінеральних добрив та залучення до кругообігу біологічного азоту бобових культур і побічної продукції.

Проведений нами розрахунковий аналіз балансу гумусу показав, що в сівозміні на неудобреному фоні відбувається різке зниження родючості ґрунту – втрати гумусу складають 430 кг/га в рік. Заорювання всієї побічної продукції сприяло бездефіцитному балансу гумусу, накопичення було незначним – 40 кг/га (табл. 2).

1. Продуктивність культур (т/га) та сівозміни (т зернових одиниць) залежно від системи удобрення (середнє за 2016–2019 рр.)

Система удобрення	Культури сівозміни				Збір з.о., т на 1 га сівозмінної площі
	соя	пшениця озима	соняшник	гречка	
Без добрив	1,18	2,44	1,50	1,19	2,11
2,0 т п/п	1,25	2,82	1,75	1,22	2,33
10 т гною+$N_{41}P_{56}K_{64}$	1,42	3,53	2,30	1,54	2,98
2,9 т п/п+$N_{41}P_{56}K_{64}$	1,44	3,67	2,10	1,41	2,80
3,3 т п/п+ $N_{62}P_{84}K_{96}$	1,64	4,02	2,40	1,61	3,20
Найменша істотна різниця $_{05}$, т/га	0,12	0,32	0,18	0,14	0,28

Примітка: п/п – побічна продукція; з.о. – зернові одиниці

За результатами наукових досліджень [17] встановлено, що позитивний баланс гумусу повинен бути на рівні 300–800 кг/га. Такий приріст забезпечує розширене відтворення і підвищення родючості ґрунту.

На фоні рекомендованої норми мінеральних добрив ($N_{41}P_{56}K_{64}$) та 10 т гною на 1 га сівозмінної площі (солома вилучалась з поля), приріст гумусу становив 100 кг/га. Заміна гною альтернативними джерелами надходження органічної речовини (побічною продукцією зернових, зернобобових та олійних культур) сприяла більш активному накопиченню гумусу в ґрунті – 210 кг/га, що забезпечує просте відтворення його родючості.

Вся побічна продукція на фоні підвищеної норми NPK сприяла збільшенню виходу біомаси та надходженню рослинних залишків, відповідно, щорічне накопичення гумусу зросло до 350 кг, що забезпечує розширене відтворення і підвищення родючості ґрунту.

Окрім того, оцінкою рівня родючості ґрунту є баланс найважливіших елементів живлення – азоту, фосфору і калію.

Та кількість поживних речовин, що виноситься врожаями, характеризує його господарський винос, який у всіх випадках менший від біологічного. Це тому, що частина поживних речовин, які містяться в коренево–післяжнивних залишках, при визначенні господарського виносу не враховується, оскільки залишається в ґрунті в складі зазначеної органічної маси.

Ми проводили розрахунки виключно господарського балансу азоту, тобто балансу в системі рослина–добриво, враховуючи коефіцієнти азотфіксації бобових культур і не враховуючи зміни вмісту загального азоту в ґрунті, який визначається в тривалому циклі спостережень.

Окрім відчуження з урожаями, враховувалися газоподібні втрати азоту з мінеральних та органічних добрив, вимивання за межі профілю ґрунту низхідними токами води. До прибуткової частини зараховували надходження з органічними та мінеральними добривами, біологічний азот, який фіксується бобовими культурами з атмосфери та надходження з опадами і насінням.

У результаті, без внесення мінеральних добрив склався від'ємний баланс азоту: на контролі він становив 48 кг, на варіанті з побічною продукцією – 28 кг на 1 га сівозмінної площі. Бездефіцитний баланс відмічений за умови використання побічної продукції на фоні рекомендованої та підвищеної норми NPK. Позитивний баланс азоту з надлишком 27 кг щорічно склався за внесення 10 т гною в поєднанні з рекомендованою нормою NPK. Інтенсивність балансу в даному випадку становить 122 %, що перевищує нормативні вимоги.

Згідно літературних джерел [17], для створення активно–позитивного балансу елементів живлення і суттєвого підвищення родючості дерново-підзолистих ґрунтів Полісся треба повертати в ґрунт по відношенню до сумарних витрат: азоту – 105–110 %, фосфору – 200–260, калію – 120–150 %.

Що стосується фосфору і калію, то на контролі їх дефіцит становив 20 і 58 кг відповідно. Застосування побічної продукції повністю не компенсувало їх винос урожаєм основної продукції. Винос фосфору і калію з надлишком компенсується мінеральними добривами, гноєм і побічною продукцією. На фоні рекомендованої NPK і соломи надлишок фосфору і

2. Баланс поживних речовин та гумусу в ґрунті (0–20 сантиметровому шарі) залежно від системи удобрення сівозміни (середнє за 2016–2019 рр.)

Система удобрення сівозміни	Баланс, кг на 1 га сівозмінної площі			
	гумусу	азоту	фосфору	калію
без добрив	–430	–48	–20	–58
2,0 т п/п	40	–28	–16	–11
10 т гною + $N_{41}P_{56}K_{64}$	100	27	56	97
2,9 т п/п + $N_{41}P_{56}K_{64}$	210	2	36	47
3,3 т п/п + $N_{62}P_{84}K_{96}$	350	6	72	75

калію складає 36 і 47 кг відповідно, що по відношенню до виносу становить 222 і 158 %, тобто, близько до нормативних показників. А за умови внесення на 1 га сівозмінної площі 10 т гною, інтенсивність балансу фосфору і калію (як і азоту) перевищує нормативні показники – 294 і 214 % відповідно. Надлишковий баланс фосфору і калію також склався на варіанті з підвищеною в 1,5 рази нормою мінеральних добрив.

Підвищені показники інтенсивності балансу елементів живлення вказують на незбалансованість поживних речовин. Тому в подальших дослідженнях необхідно переглянути норми мінеральних добрив у бік зниження за умови внесення підстилкового гною та підвищеної норми по фосфору та калію.

Висновки.

Визначальними факторами продуктивності культур і родючості осушеного дерново-підзолистого ґрунту без регулювання водного режиму є вологозабезпечення впродовж вегетаційного періоду та оптимізація поживного режиму. Альтернативою гною є заорювання побічної продукції, яка на фоні помірних норм мінеральних добрив істотно не знижує продуктивність культур та забезпечує бездефіцитний баланс гумусу та поживних речовин. Дані досліджень свідчать, що найбільш відчутним підвищення продуктивності сільськогосподарських культур спостерігалось на фоні з підвищеною в 1,5 рази нормою мінеральних добрив ($N_{62}P_{86}K_{96}$), що поєднувалась із заорюванням побічної продукції попередників у кількості 3,3 т/га. Дана система удобрення забезпечила також позитивний баланс поживних речовин та гумусу в короткоротаційній сівозміні, що становить: для гумусу 350 кг/га сівозмінної площі, азоту, фосфору та калію відповідно – 6, 72, 75 кг/га.

Список використаних джерел

1. Савчук О. І., Мельничук А. О., Дребот О. В., Кудрик А. П., Буднік І. П. Стан та використання осушених земель Житомирського Полісся в умовах змін клімату. Збірник наукових праць «Агропромислове виробництво Полісся». Житомир, 2018. Вип. 11. С.12-16.
2. Chen Lin, Li F., Li W., Ning Q., Li J., Zhang J., & Zhang C. Organic amendment mitigates the negative impacts of mineral fertilization on bacterial communities in Shajiang black soil. Applied Soil Ecology. 2020. Vol. 150: 103457. https://doi.org/10.1016/j.apsoil.2019.103457 URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/

S0929139319307504 (дата звернення: 13.04.2020).

3. Guo Z., Wan S., Hua K., Yin Y., Chu H., Wang D., & Guo X. Fertilization regime has a greater effect on soil microbial community structure than crop rotation and growth stage in an agroecosystem. Applied Soil Ecology. 2020. Vol. 149: 103510. https://doi.org/10.1016/j.apsoil.2020.103510 URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0929139319302896 (дата звернення: 13.04.2020).
4. Chen Jen-Hshuan. The combined use of chemical and organic fertilizers and/or biofertilizer for crop growth and soil fertility. International workshop on sustained management of the soil-rhizosphere system for efficient crop production and fertilizer use. Land Development Department Bangkok, Thailand. 2006. p. 1-11. URL: http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?-doi=10.1.1.474.2251&rep=rep1&type=pdf (дата звернення: 15.04.2020).
5. Shah S. A., Mohammad W., Shah S. M., & Shafi M. S. Effect of organic and chemical nitrogen fertilizers on grain yield and yield components of wheat and soil fertility. Journal of Crop Nutrition Science. 2015. Vol. 1(1). 63-74. URL: http://jcns.iauahvaz.ac.ir/article_522616.html (Accessed: 14.04.2020).
6. Pashkova M. V. Winter wheat productivity on drained sod-podzolic soils of Volyns Polissya depending on applying fertilizer systems and temperature conditions. Land Reclamation and Water Management. 2019. No. 1, P. 61-66. https://doi.org/10.31073/mivg201901-168 URL: http://mivg.iwpim.com.ua/index.php/mivg/article/view/168 (дата звернення: 15.04.2020).
7. Bindraban Prem S., Dimkpa C., Nagarajan L., Roy A., & Rabbinge R. Revisiting fertilisers and fertilisation strategies for improved nutrient uptake by plants. Biology and Fertility of Soils. 2015. Vol. 51(8): P. 897-911. https://doi.org/10.1007/s00374-015-1039-7 URL: https://link.springer.com/article/10.1007/s00374-015-1039-7 (дата звернення: 15.04.2020).
8. Bandick A. K., Dick R. P. Field management effects on soil enzyme activities. Soil biology and biochemistry. 1999. Vol. 31(11). P. 1471-1479. https://doi.org/10.1016/S0038-0717(99)00051-6 URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0038071799000516 (дата звернення: 13.04.2020).
9. Bhardwaj D., Ansari M. W., Sahoo R. K., & Tuteja N. Biofertilizers function as key player in sustainable agriculture by improving soil fertility, plant tolerance and crop productivity. Microbial cell factories. 2014. Vol. 13(1): 66. https://doi.org/10.1186/1475-2859-13-66 . URL: https://link.springer.com/article/10.1186/1475-2859-13-66 (дата звернення: 15.04.2020).
10. Sánchez de Cima D., Luik A., Reintam E. Organic farming and cover crops as an alternative to mineral fertilizers to improve soil physical properties. International agrophysics. 2015. Vol. 29(4). P. 405-412. DOI: 10.1515/intag-2015-0056 URL: http://agro.icm.edu.pl/agro/element/bwmeta1.element.agro-8dd85f68-1281-4a61-9600-02f1d654ced2/c/02_29-4-paper_405.pdf (Accessed: 15.04.2020).
11. Єщенко В. О. Роль сівозмін у сучасному землеробстві. Землеробство: міжвід. темат. наук. зб. 2015. Вип. 1. С. 23-27.
12. NZCC (New Zealand Climate Change Office). Coastal Hazards and Climate Change. A Guidance Manual for Logal Govemment in New Zealand. 2017. URL: https://www.mfe.govt.nz/publications/climate-change/coastal-hazards-and-climate-change-guidance-local-government (дата звернення: 23.02.2020).
13. Бойко П. І., Коваленко Н. П., Опара М. М. Ефективні різноротаційні сівозміни у сучасному землеробстві. Вісник Полтавської державної аграрної академії. 2014. №3. С.20-32.
14. Камінський В. Ф. Сівозміна як основа сталого землекористування та продовольчої безпеки

України. Зб. наукових праць ННЦ «Інститут землеробства НААН». 2015. Вип. 2. С. 3-15.
15. Хомяк П., Андрійченко Л. Вирощування соняшнику в коротких сівозмінах. Пропозиція, № 4. С. 78–81.
16. Лыков А. М. К методике расчетного определения гумусового баланса почвы в интенсивном земледелии. Известия ТСХА, 1979, Т. 6. С. 14-20.
17. Зозуля А. К., Дудченко І. В., Котвицький В. Б., Зінчук П. Й., Бірук І. З. Рекомендації по визначенню балансу гумусу та поживних речовин в господарствах Волинської області. Луцьк, 1986. 48 с.

References

1. Savchuk O. I., Melnychuk A. O., Drebot O. V., Kudryk A. P., Budnik I. P. 2018. The status and management of the reclaimed lands within Zhytomyr Polissya under climate change. Collection of Scientific Reports «Agroindustrial production of Polissya», Zhytomyr. No. 11. 12-16. (in Ukrainian).
2. Chen Lin, Li F., Li W., Ning Q., Li J., Zhang J., & Zhang C. Organic amendment mitigates the negative impacts of mineral fertilization on bacterial communities in Shajiang black soil. Applied Soil Ecology. 2020. Vol. 150: 103457. https://doi.org/10.1016/j.apsoil.2019.103457 URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0929139319307504 (дата звернення: 13.04.2020).
3. Guo Z., Wan S., Hua K., Yin Y., Chu H., Wang D., & Guo X. Fertilization regime has a greater effect on soil microbial community structure than crop rotation and growth stage in an agroecosystem. Applied Soil Ecology. 2020. Vol. 149: 103510. https://doi.org/10.1016/j.apsoil.2020.103510 URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0929139319302896 (дата звернення: 13.04.2020).
4. Chen Jen-Hshuan. The combined use of chemical and organic fertilizers and/or biofertilizer for crop growth and soil fertility. International workshop on sustained management of the soil-rhizosphere system for efficient crop production and fertilizer use. Land Development Department Bangkok, Thailand. 2006. p. 1-11. URL: http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.474.2251&rep=rep1&type=pdf (дата звернення: 15.04.2020).
5. Shah S. A., Mohammad W., Shah S. M., & Shafi M. S. Effect of organic and chemical nitrogen fertilizers on grain yield and yield components of wheat and soil fertility. Journal of Crop Nutrition Science. 2015. Vol. 1(1). 63-74. URL: http://jcns.iauahvaz.ac.ir/article_522616.html (Accessed: 14.04.2020).
6. Pashkova M. V. Winter wheat productivity on drained sod-podzolic soils of Volyns Polissya depending on applying fertilizer systems and temperature conditions. Land Reclamation and Water Management. 2019. No. 1, P. 61-66. https://doi.org/10.31073/mivg201901-168 URL: http://mivg.iwpim.com.ua/index.php/mivg/article/view/168 (дата звернення: 15.04.2020).
7. Bindraban Prem S., Dimkpa C., Nagarajan L., Roy A., & Rabbinge R. Revisiting fertilisers and fertilisation strategies for improved nutrient uptake by plants. Biology and Fertility of Soils. 2015. Vol. 51(8): P. 897-911. https://doi.org/10.1007/s00374-015-1039-7 URL: https://link.springer.com/article/10.1007/s00374-015-1039-7 (дата звернення: 15.04.2020).
8. Bandick A. K., Dick R. P. Field management effects on soil enzyme activities. Soil biology and biochemistry. 1999. Vol. 31(11). P. 1471-1479. https://doi.org/10.1016/S0038-0717(99)00051-6 URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0038071799000516 (дата звернення: 13.04.2020).
9. Bhardwaj D., Ansari M. W., Sahoo R. K., & Tuteja N. Biofertilizers function as key player in sustainable agriculture by improving soil fertility, plant tolerance and crop productivity. Microbial cell factories. 2014. Vol.

13(1): 66. https://doi.org/10.1186/1475-2859-13-66 . URL: https://link.springer.com/article/10.1186/1475-2859-13-66 (дата звернення: 15.04.2020).
10. Sánchez de Cima D., Luik A., Reintam E. Organic farming and cover crops as an alternative to mineral fertilizers to improve soil physical properties. International agrophysics. 2015. Vol. 29(4). P. 405-412. DOI: 10.1515/intag-2015-0056 URL: http://agro.icm.edu.pl/agro/element/bwmeta1.element.agro-8dd85f68-1281-4a61-9600-02f1d654ced2/c/02_29-4-paper_405.pdf (Accessed: 15.04.2020).
11. Yeshchenko V. O. 2015. The role of crop rotation in modern farming. Farming, No. 1, 23-27. (in Ukrainian).
12. NZCC (New Zealand Climate Chanqe Office). Coastal Hazards and Climate Chanqe. A Guidance Manual for Local Govemment in New Zealand. 2017. URL: https://www.mfe.govt.nz/publications/climate-change/coastal-hazards-and-climate-change-guidance-local-government (Accessed: 23.02.2020).
13. Boiko P. I., Kovalenko N. P., & Opara M. M. 2014. The effective reversible crop rotation in modern agriculture. Bulletin of Poltava State Agrarian Academy, No. 3, 20-32. (in Ukrainian) https://doi.org/10.31210/visnyk2014.03.04
14. Kaminskyi V. F. 2015. Crop rotation as a basis for sustainable land use and food security in Ukraine. Collection of Scientific Reports of the National Science Center Institute of Agriculture NAAS, No. 2, 3-14. (in Ukrainian).
15. Khomiak P., Andriichenko L. 2013. Sunflower cultivation in short rotation. Propozitsiya, No. 4. 78-81. (in Ukrainian). (Accessed: 03.02.2020)
16. Lykov A.M. 1976. By the method of calculation of the soil humus balance in intensive agriculture. Scientific journal "Izvestiya of Timiryazev Agricultural Academy", No. 6. 24-28. (in Russian).
17. Zozulia A.K., Dudchenko I.V., Kotvytskyi V.B., Zinchuk P.I., Biruk I.Z. 1986. Recommendations to determine the balance of humus and nutrients in the farms of Volyn region. Lutsk. 48. (in Ukrainian).

***

O. I. Savchuk, A. O. Melnychuk, O. V. Drebot, A. P. Kudrick

THE IMPACT OF THE FERTILIZATION SYSTEM ON FERTILITY OF DRAINED SOD–PODSOLIC SOIL IN A SHORT–TERM CROP ROTATION

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.11

Annotation. *The relevance of research is connected with the effective use of drained land in the face of climate change. Goal. Assessment of the impact of fertilizer systems on the fertility of drained sod-podzolic soil in short-term rotation: soybean – winter wheat – sunflower – buckwheat. Methods. Research was conducted in the field and performed within the framework of the three-year experiment. Yield was calculated by weighing method. The humus balance in the soil was performed according to the method of Lykov (1976).* ***Results.*** *During the vegetation periods of 2016–2019, the sunflower was the least responsive to the soil-air drought, which, on the recommended standard N60P60K90 background, combined with 40 t/ha of manure and the increased rate* $N_{90}P_{90}K_{135}$ *and 4.0 tonnes of precursor by-products provided seed yield levels 2.3 and 2.4 t/ha respectively. The maximum harvest produce from 1 ha of crop rotation area is marked on a raised background (*$N_{62}P_{84}K_{96}$ *+ 3.3 tonnes of by-products) – 3.20 tonnes of grain units. Conclusions. An alternative fertilizer system (replacement of 10 tons of manure per 1 ha of arable land by 3.3 tons of by-products on the mineral fertilizers background) provided a positive balance of nutrients and humus in short-term rotation.* ***Prospects.*** *Further scientific studies expect to reduce the amount of phosphorus and potassium fertilizers that provided by the by-products plowing of all crops in rotation.*

Keywords: *drained soils, productivity, soil fertility.*

***

О. И. Савчук, А. А. Мельничук,
О В. Дребот, А. П. Кудрик, Е. В. Зубова

ВЛИЯНИЕ СИСТЕМЫ УДОБРЕНИЯ НА ПЛОДОРОДИЕ ОСУШЕННЫХ ДЕРНОВО-ПОДЗОЛИСТЫХ ПОЧВ ПРИ КОРОТКОРОТАЦИОННОМ СЕВООБОРОТЕ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.11

Аннотация. *Актуальность исследований заключается в эффективном использовании осушенных земель в условиях изменений климата. Цель. Оценка влияния систем удобрения на плодородие дерново-подзолистой почвы в короткоротационном севообороте: соя - пшеница озимая - подсолнечник - гречиха. Методы. Исследования проводились в полевых условиях и выполнены в пределах заложенного трехлетнего опыта. Урожайность подсчитано методом взвешивания. Баланс гумуса в почве выполнено по методике А. Н. Лыкова.* ***Результаты.*** *В течение вегетационных периодов 2016-2019 гг. меньше реагировал на почвенно-воздушную засуху подсолнечник, который в фоне рекомендованной нормы $N_{60}P_{60}K_{90}$ совместно с 40 т/га подстилочного навоза и повышенной нормы N90P90K135 с 4,0 т побочной продукции предшественника обеспечил урожайность семян на уровне 2,3 и 2,4 т/га соответственно. Максимальный сбор продукции с 1 га площади севооборота отмечен на повышенном фоне ($N_{62}P_{84}K_{96}$ + 3,3 т побочной продукции) - 3,20 т зерновых единиц. Выводы. Альтернативная система удобрения (замена 10 т навоза на 1 га пашни побочной продукцией в количестве 3,3 т на фоне минеральных удобрений) обеспечила положительный баланс питательных веществ и гумуса в короткоротационном севообороте.* ***Перспективы.*** *В дальнейших научных исследованиях предполагается снижение количества внесения фосфорных и калийных удобрений при запахивании побочной продукции всех культур севооборота.*

Ключевые слова: *осушенные почвы, продуктивность, плодородие почвы.*

УДК 349.42 https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.12

МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

БУТЕНКО Є.В., *к.е.н.,*
Національний університет біоресурсів і природокористування України.
e-mail: evg_cat@ukr.net
КОНОНЮК А.В., *студентка*
Національний університет біоресурсів і природокористування України.
e-mail: kalabahasoul@gmail.com

Анотація. *У статті проаналізовано перспективи розвитку моніторингу земельних відносин, принципи його функціонування та тенденції на основі свідомо підібраних показників та науково обґрунтованих методів. Достовірні дані моніторингу важко отримати в ситуаціях, що існують у різних районах, для яких характерні великі площі та значні просторові та часові характеристики. Належне використання цих інструментів дозволяє інформації, зібраній за допомогою моніторингової діяльності, послужити основою для оцінки рівня кількісних та якісних змін стану земельних ресурсів та дає можливість оцінити позитивність цих змін.*

Розглянуто одну з головних проблем – закритий доступ до відомостей про земельні відносини, що дозволяє всупереч національним та місцевим публічним інтересам, посадовцям та пов'язаним з ними спільними корисливими намірами особам використовувати землю у своїх інтересах. І ця закритість породжує багато проблем.

Наголошено на необхідності створенні відкритої, постійно обновлюваної бази даних про рівень розвитку земельних відносини, що слугуватиме інтегруючою інформаційною мережею для суб'єктів моніторингу, формування прогнозних моделей та раціонального використання земель. Це забезпечить прозорість прийняття управлінських рішень у земельних відносинах і дозволить зосередити зусилля на поліпшенні використання земель і створенні умов для ефективного управління.

Ключові слова: *моніторинг земель, земельні відносини, дистанційне зондування, автоматизація, база даних.*

Постановка проблеми.

Необхідність запровадження в Україні моніторингу земельних відносин як постійно оновлюваної інформаційної системи продиктована тим, що в нашій країні вся інформація про земельні відносини є розпорошеною, оскільки збирається та утримується різними відомствами та місцевими органами влади як відомча інформація з обмеженим доступом з боку інших владних інституцій, громадських організацій та приват-

них осіб. Тому така інформація далеко не повною мірою використовувалася для вирішення важливих економічних і соціальних проблем. Однак, суспільне значення стало б значно вагомішим, якби всі наявні відомості про земельні відносини були сконцентровані в одному органі влади, стали співставними та взаємодоповнюючими. Адже через розпорошеність вищезгаданої земельної інформації центральні органи влади далеко не завжди мають змогу знайти оптимальні рішення для покращення розвитку земельних відносин.

У процесі дослідження було виявлено головні проблеми, одна з яких – відсутність інформації. Насамперед, це якісні планово картографічні матеріали на землі, що перебувають у власності та користуванні підприємств та фермерських господарств, несвоєчасне подання інформації в неуніфікованій формі, помилки у форматі подачі даних, дублювання інформації. Також не фіксуються або не надаються у форматі регулярних звітів, важливі для прийняття політичних рішень, дані. Зокрема, в земельному кадастрі немає інформації щодо судових рішень, щодо конкретних земельних ділянок. Автоматизація процесу моніторингу дозволить подолати більшість цих проблем надалі.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Зміст, порядок та особливості проведення моніторингу земель регламентуються: законом України «Про охорону земель», Земельним кодексом України, законами «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про землеустрій», «Положенням про моніторинг земель» та іншими нормативно-правовими законодавчими актами [1,2,7,8].

Стосовно впровадження моніторингу земельних відносин ведуться й наукові дослідження, які показані у працях Л. Перовича, В. Кравцова, А. Сохнича, П. Кулинича та ін. Зокрема, правові аспекти розкрито у напрацюваннях Н. Р. Малишева, М. І. Єрофеєв, Д. В. Бусуйок, С. В. Шарапова та інших. Попри наявність значної кількості наукових праць, присвячених моніторингу земель в цілому, проблема залишається не розв'язаною.

Метою дослідження є аналіз існуючої системи моніторингу земельних відносин в Україні та визначення перспектив застосування отриманих результатів для підвищення ефективності управління земельними ресурсами.

Результати дослідження та їх обговорення.

Моніторинг земельних відносин — це система взаємного обміну інформацією між суб'єктами інформаційної взаємодії з метою систематичного збору, збереження, узагальнення та оприлюднення інформації про стан земельних відносин, тобто з метою систематизації та узагальнення інформації про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Згідно із чинним законодавством України, об›єктом земельних відносин є весь земельний фонд країни незалежно від форм власності на землю і використання земель. Також за наявності права спільної часткової власності на земельні ділянки, передбаченої ст. 86 Земельного кодексу України, варто віднести до об'єктів земельних правовідносин не лише земельні ділянки, а й їх частини. Однією з тенденцій розвитку земельних відносин в Україні є поява нових об'єктів земель-

них відносин. Суб›єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Це дозволяє аналізувати поточний стан земельних відносин за кожним із понад 140 показників. Результати моніторингу можуть використовуватися як при аналізі та оцінці діяльності органів влади та їх посадових осіб з питань організації земельних відносин, так і при вжитті на цій основі заходів з усунення виявлених недоліків організації земельних відносин та їх подальшого поліпшення.

Моніторинг земельних відносин відіграє важливішу роль, ніж будь-коли. Питання безпеки землеволодіння та доступу до землі вкрай політизовані і оскаржуються [6].

Завданнями моніторингу є:

1) запровадження системи обміну інформацією про земельні відносини;
2) підвищення якості надання послуг у сфері земельних відносин;
3) підвищення якості управління земельними ресурсами на всіх рівнях;
4) підвищення рівня інвестиційної привабливості земельних ресурсів та покращення бізнес-клімату;
5) створення інформаційної бази для модернізації земельних відносин.

Моніторинг земельних відносин являє собою платформу, на якій систематизовано та узагальнено інформацію про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

Принципи моніторингу земельних відносин:

- своєчасність та комплексність отримання інформації
- об'єктивність інформації
- оперативність надання та внесення інформації
- відкритість результатів

Україна стала першою у світі країною, яка затвердила такий інноваційний інструмент, як моніторинг земельних відносин, на законодавчому рівні. У становленні моніторингу земельних відносин в Україні можна виділити такі етапи:

Рис. 1 – Основні показники моніторингу земельних відносин

Рис. 2 – Постачальники даних моніторингу земельних відносин

1) неофіційний пілотний етап (1916-1917 рр.), який здійснювався відповідними органами влади з ініціативи і за підтримки Світового банку; 2) офіційний пілотний етап (1917-1919 рр.), який здійснюється на основі підзаконного правового акта – постанови Кабінет Міністрів України від 23 серпня 2017 р. № 639 «Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»[3].

Реалізація пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин для забезпечення прозорості функціонування в Україні дозволить подолати зазначені проблеми. Зазначена система буде забезпечувати органи виконавчої влади та місцевого самоврядування відповідними інформаційно-аналітичними матеріалами щодо розвитку земельних відносин і у кінцевому результаті стане базою для розробки економічного механізму регулювання земельних відносин, як на рівні держави, так і на рівні територіальних громад. Моніторинг слугуватиме базою управління у сфері земельних відносин, надасть можливість упередження негативних змін, дозволить здійснити аналіз та прогнозування напрямків реформування. Це дозволить покращити земельні відносини як в регіонах, так і в цілому в Україні. Досвід пілотного проекту показав, що існує необхідність таких подальших дій: розробка відповідальних нормативних актів, автоматизованих систем звітності, забезпечення розміщення результатів у відкритому доступі і їх регулярне оновлення [6].

Для дослідження цієї проблеми наведемо приклад, щодо наданої інформації на Публічній кадастровій карті України. В цій базі можна побачити відомості, щодо конкретної земельної ділянки про площу, кадастровий номер, цільове призначення, форму власності.

Рис. 1 Відомості про земельну ділянку на Публічній кадастровій карті

Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	6822182200:06:010:0251
Цільове призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Форма власності	Право постійного користування земельною ділянкою
Площа земельної ділянки	1.7424 га
Місце розташування	Хмельницька область, Ізяславський район, Дертківська сільська рада
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	10407.8
Дата оцінки ділянки	10-05-2008
Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Вид речового права	Право постійного користування земельною ділянкою
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Штогрін Ганна Іванівна
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Вид речового права	Право оренди землі
Найменування юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Полонія АФ"
Код ЄДРПОУ юридичної особи	39356213
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	12-01-2015

Рис. 2 Інформація про право власності та інші речові права на земельну ділянку

Також через веб-сайт можна замовити витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку або довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки і переглянути інформацію про право власності та інші речові права на земельну ділянку. Інформація надається на безоплатній основі.

Провівши аналіз було встановлено, що на кадастровій карті можна знайти інформацію про земельну ділянку не враховуючи характеристики земельних відносин. Тому в закритому доступі знаходяться саме дані про рух земельних відносин: перехід прав на землю, вартість угод купівлі-продажу та оренди, кількість транзакцій тощо. Потрібно зазначити, що також важливим є облік інформації про порядок відчуження земельних ділянок через аукціони, торги, приватизацію тощо.

Викладений матеріал дослідження свідчить про те, що запровадження публічного доступу до відомостей про земельні відносини дозволить своєчасно надавати інформацію, уникнути дублювання і помилок, вдосконалити методики проведення моніторингу та утворити ефективну національну систему. Удосконалення поновлювальної бази даних дасть змогу поліпшити обмін інформацією між державними реєстрами, зробити її доступною для населення та підвищити рівень інвестицій в аграрний сектор. Відповідно об'єднання в одній системі всього спектра даних про земельні відносини сприятиме зменшенню корупції, оскільки забезпечить прогнозування та моделювання розвитку ситуації у земельній сфері та земельного законодавства як правової бази формування земельних відносин, а також дає фактологічну основу для аналізу ситуації, виявлення тенденцій, проблемних позицій.

Висновки.

Вільний доступ до даних зробить земельні відносини прозорими та контрольованими. Доступною стане інформація про невитребувані паї, відмерлу спадщину, реєстрацію та використання державних земель. Система земельного моніторингу дасть можливість відстежувати динаміку змін в онлайн режимі, що відбуватиметься із землекористуванням та власністю на землю, де обробляється чи сплачуються податки тощо.

Безсумнівно, що дані повинні бути не лише відкритими, але й зведені в єдину базу з регулярним оновленням. Це дозволить, передусім, підвищити якість адміністративних послуг, боротися з корупцією, рейдерством. Як найшвидше вирішення даної проблеми допоможе прискорити запуск ринку. Моніторинг земельних відносин має бути постійним; йому має бути наданий статус окремої функції органів влади щодо управління земельними ресурсами. Для забезпечення правового статусу моніторингу земельних відносин як постійної функції органів влади у сфері управління земельними ресурсами доцільно прийняти спеціальний закон.

Кінцевим етапом має стати створення єдиного електронного масиву даних, відкритого для зовнішнього контролю, що дозволяє відстежувати динаміку земельних відносин.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: за станом на 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – Офіц. Вид. – К. : Парлам. Вид-во, 2001.
2. Про затвердження Положення про моніторинг земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661

// Зібрання урядових нормативних актів України. – 1994. – № 1.
3. Статистичний щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016-2017» [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=1081
4. Аналіз світового досвіду використання методів космічного знімання для моніторингу земель сільськогосподарського призначення /Л.М. Перович, О.Є. Лудчак, О.Р. Гулько// «Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва», збірник наукових праць Західного геодезичного товариства УТГК, 2018.
5. Про затвердження Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 грудня 2003 року N 2041// Зібрання урядових нормативних актів України. – 2003.
6. Порядок реалізації пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2017 р. № 639 // Зібрання урядових нормативних актів України. – 2017.
7. Перович Л.М., Винарчик Л.В. Кадастровий моніторинг земель//Міжвідомчий науково -технічний збірник "Геодезія, картографія і аерофотознімання" – Національний університет "Львівська політехніка", 2009.

References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. (2001, October 25). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine. Kyiv: Parlam. vydvo [in Ukrainian].
2. On approval of the Regulation on land monitoring: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of August 20, 1993 No. 661 // Collection of government regulations of Ukraine. – 1994. - №1.
3. Statystychnyi shchorichnyk «Monitorynh zemelnykh vidnosyn v Ukraini: 2016-2017» [Statistical Yearbook «Monitoring of Land Relations in Ukraine: 2016-2017»] - Retrieved from http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=1081.
4. Perovych, L.M., Ludchak, O.Ye., Hulko, O.R. (2018) Analysis of the world experience of using space survey methods for agricultural land monitoring [paragraph] /"Modern achievements of geodetic science and production", a collection of scientific works of the Western Geodetic Society USGC.
5. On approval of the Regulation on Soil Monitoring on Agricultural Lands: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of December 26, 2003 No. 2041 // Collection of government regulations of Ukraine. – 2003.
6. The order of implementation of the pilot project on monitoring of land relations: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of August 23, 2017 No. 639 // Collection of government regulations of Ukraine. – 2017.
7. Perovych, L.M., Vynarchyk, L.V., (2009). Kadastrovyi monitorynh zemel/ Land cadastral monitoring// Interdepartmental Scientific and Technical Collection "Geodesy, Cartography and Aerial Photography" - Lviv Polytechnic National University.

***

Butenko Ye., Kononiuk A.

LAND RELATIONS MONITORING IN UKRAINE: STATUS AND PROSPECTS FOR DEVELOPMENT

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.12

Abstract. *The article analyzes the prospects for the development of monitoring of land relations, the principles of its operation and trends based on consciously selected indicators and scientifically sound methods. Reliable monitoring data are difficult to obtain in situations that exist in different areas, which are characterized by*

large areas and significant spatial and temporal characteristics. Proper use of these tools allows the information collected through monitoring activities to serve as a basis for assessing the level of quantitative and qualitative changes in the state of land resources and makes it possible to assess the positivity of these changes.

One of the main problems is considered to be closed access to information on land relations, which allows, contrary to national and local public interests, officials and related individuals to use the land to their advantage. And this secrecy creates many problems.

Emphasis is placed on the need to create an open, constantly updated database on the level of development of land relations, which will serve as an integrative information network for the subjects of monitoring, formation of forecast models and rational use of land. This will ensure transparency in management decisions in land relations and will focus efforts on improving land use and creating the conditions for effective management.

Keywords: *Land monitoring, land relations, remote sensing, automation, database.*

***

Бутенко Е.В., Кононюк А.В.

МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.12

Аннотация. *В статье проанализированы перспективы развития мониторинга земельных отношений, принципы его функционирования и тенденции на основе сознательно подобранных показателей и научно обоснованных методов. Достоверные данные мониторинга трудно получить в ситуациях, существующих в различных районах, для которых характерны большие площади и значительные пространственные и временные характеристики. Правильное использование этих инструментов позволяет информации, собранной с помощью мониторинговой деятельности, послужить основой для оценки уровня количественных и качественных изменений состояния земельных ресурсов и дает возможность оценить позитивность этих изменений.*

Рассмотрены одну из главных проблем - закрыт доступ к сведениям о земельных отношениях, что позволяет вопреки национальным и местным публичным интересам, должностным лицам и связанным с ними общими корыстными намерениями лицам использовать землю в своих интересах. И эта закрытость порождает много проблем.

Отмечена необходимость создании открытой, постоянно обновляемой базы данных об уровне развития земельных отношения, служить интегрирующей информационной сетью для субъектов мониторинга, формирования прогнозных моделей и рационального использования земель. Это обеспечит прозрачность принятия управленческих решений в земельных отношениях и позволит сосредоточить усилия на улучшении использования земель и создании условий для эффективного управления.

Ключевые слова: *Мониторинг земель, земельные отношения, дистанционное зондирование, автоматизация, база данных.*

РЕЦЕНЗІЇ

РЕЦЕНЗІЯ
на монографію авторського колективу (Дорош Й.М., Ібатуллін Ш.І., Шкуратов О.І.) «ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ»*

Необхідність забезпечення відтворення не тільки економічного, а й екологічного потенціалу земельних ресурсів вимагає нового погляду на виробничі відносини в аграрному секторі. Тенденції двох останніх десятиліть засвідчили і те, що в сучасних умовах землі сільськогосподарського призначення стали новим класом активів, обсяги інвестицій в які щорічно лише зростають. Це вказує на відновлення історичної ролі землі в примноженні багатства, нове усвідомлення її економічної природи як особливого виду капіталу – земельного. З огляду на це, особливої актуальності набуває питання інституціонального забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві для забезпечення реалізації стратегічних напрямів залучення капіталу у цю сферу природокористування.

На підставі вивчення тексту монографії можна зробити висновки, що метою даної роботи є обґрунтування теоретико-методологічних засад і формулювання практичних рекомендацій щодо інституціонального забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві. Завдання монографії сформульовані чітко та визначені відповідно до поставленої мети, а логіка дослідження підпорядкована вирішенню поставлених завдань. Структура роботи відповідає меті і завданням дослідження. Наукові положення, висновки та рекомендації, викладені в монографії, достатньою мірою обґрунтовані, логічно витікають з детального аналізу досліджуваних економічних явищ. Це підтверджується глибоким опрацюванням теоретичних і практичних праць вітчизняних і зарубіжних авторів з проблематики капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві, умілим поєднанням сучасного дослідницького інструментарію і класичних методів дослідження.

* Дорош Й.М., Ібатуллін Ш.І., Шкуратов О.І. Інституціональне забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві: монографія. К.: ДКС Центр, 2020. 184 с.

Коректна постановка наукових завдань монографії супроводжується адекватністю методів їх вирішення. Зокрема, в теоретичній частині монографії детальний аналіз теоретичних підходів до капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві дозволив авторам уточнити понятійно-категоріальний апарат за темою дослідження. Варто відмітити, запропоновані авторами теоретико-методологічні положення інституціонального забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві та відповідний механізм їх реалізації.

На основі вивчення світового досвіду встановлено, що одним з ключових чинників капіталізації земель сільськогосподарського призначення є їх об'єктивна оцінка, що відповідає нинішнім умовам господарювання та розкриває їх як джерело капіталізованих доходів. На вирішення вказаної проблеми в роботі запропоновано методичний підхід до оцінювання земельного капіталу в умовах інституційно обмеженого режиму дії закону попиту і пропозиції на ринку сільськогосподарських земель.

Практичну цінність має обґрунтована модель інституціонального забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві. Варто також відмітити рекомендації авторів щодо розвитку земельно-іпотечного кредитування у системі інституціонального забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві.

Представлене дослідження можна в повній мірі розглядати як таке, що вносить певний вклад у теорію та практику інвестиційного забезпечення аграрного сектора економіки через механізм капіталізації земельних ресурсів. В цілому монографія «Інституціональне забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві» є актуальним, завершеним і обґрунтованим науковим дослідженням, розв'язує важливу наукову проблему щодо розвитку та забезпечення капіталізації земельних ресурсів у сільському господарстві. Отже, представлена робота відповідає вимогам, які пред'являються до наукових праць такого роду та заслуговує високої оцінки.

КРОПИВКО Максим Михайлович
доктор економічних наук,
старший науковий співробітник
заступник академіка-секретаря
відділення
аграрної економіки
і продовольства
Національної академії аграрних
наук України