МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА
Кафедра геодезії, картографії і кадастру

Допускається до захисту

“_____”_____2024 р.

Завідувач кафедри:_____

_____

Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи освітнього рівня «Магістр»

«УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ХМІЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ»

Виконав – студент групи 21м-зм
освітньої програми «Геодезія та
землеустрій», спеціальності 193
«Геодезія та землеустрій»
Лаценюк Андрій Олександрович

Науковий керівник – д. техн. н.,
професор Рудий Р. М.

Умань 2024

Уманський національний університет садівництва

Кафедра «ЗАТВЕРДЖУЮ»

геодезії, картографії і кадастру Завідувач кафедри _____Ю. О. Кисельов

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу освітнього рівня «Магістр»

студентові групи 21м-зм _____ ____А. О. Лаценюку

(підпис) (ініціали, прізвище)

1. Тема кваліфікаційної роботи _____«УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ХМІЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ»

затверджена наказом по університету №___ від “___”_____р.

2. Термін здачі студентом закінченої кваліфікаційної роботи _____

3. Вихідні дані для кваліфікаційної роботи:

Стратегія розвитку Вінницької області на 2021-2027 роки.

Фондові матеріали Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області.

4. Перелік питань, які необхідно розробити (наводиться зміст, який містить пункти і підпункти усіх розділів):

1. Загальна характеристика земельних ресурсів України
    1.1. Земельна реформа в Україні наслідки та проблеми
    1.2. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх використання
    1.3. Науково-правові основи використання земель в складних геоморфологічних умовах Лісостепу
    1.4. Методичні засади організації та впорядкування екологічно безпечного землекористування
2. Характеристика зони дослідження
    2.1. Загальні відомості
    2.2. Природні умови
    2.3. Економічні умови
3. Аналіз результатів земельної реформи

3.1. Стан реформування земельних відносин

3.2. Особливості створення нових агроформувань

3.3. Рівень використання земель

3.4. Аналіз та оцінка екологічної стабільності території району

4. Застосування даних землеустрою, земельного кадастру й моніторингу при управлінні земельними ресурсами

4.1. Використання матеріалів землеустрою

4.2.Використання кадастрової інформації при ухваленні управлінських рішень

4.3.Аналіз якісного стану земель і розробка заходів щодо їх поліпшення

4.4. Використання кадастрової інформації при вирішенні завдань управління земельними ресурсами

4.5. Використання даних моніторингу земель при управлінні земельними ресурсами

5. Особливості упорядкування території сівозмін

5.1. Методичні підходи щодо впорядкування території сівозмін

5.2. Проєктування полів з урахуванням територіальних умов

5.3. Оцінка запроєктованих полів

6. Економічні методи управління земельними ресурсами

6.1. Оборот земель і формування земельного ринку

6.2. Земельний податок і його використання

6.3. Економічний результат від дій з управління земельними ресурсами

6.4. Порівняльні показники вартості сільськогосподарської продукції

6.5. Витрати на здійснення проєкту

7. Охорона праці

5. Консультанти з роботи:

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		завдання видав	Завдання прийняв
Охорона праці	Трус О. М., канд. с.-г. наук, доцент		

6. Дата видачі завдання “____”_____ _____р.

Керівник _____д. техн. н., проф. Р. М. Рудий

Завдання прийняв до виконання “____”_____ _____р.

Студент _____.

(підпис)

Реферат

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ХМІЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Лаценюк Андрій Олександрович – Кваліфікаційна робота освітнього рівня «Магістр». Кафедра геодезії, картографії і кадастру. – Умань, Уманський НУС, 2024. 136 с. текст. част., 6 рис., 8 табл., 60 джерел.

Головною метою роботи є наведені результати розробки на території Хмільницького району, де переважає виробництво сільськогосподарської продукції, рівень використання земельних ресурсів як основного засобу виробництва має важливе значення.

У роботі використовувались такі методи дослідження, як монографічний, порівняльно-аналітичний, графічний, структурно-функціональний.

Ключові слова: земельна реформа; еколого-економічна оцінка; реформування земельних відносин; землеустрій ; земельний кадастр; моніторинг.

ЗМІСТ

Вступ……8

1. Загальна характеристика земельних ресурсів України.....11

1.1. Земельна реформа в Україні наслідки та проблеми…..……11

1.2. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх використання ……..21

1.3. Науково-правові основи використання земель в складних геоморфологічних умовах Лісостепу …….29

1.4. Методичні засади організації та впорядкування екологічно безпечного землекористування ……..…..32

2. Характеристика зони дослідження…….34

2.1. Загальні відомості ……34

2.2. Природні умови……...…..……34

2.3. Економічні умови……42

3. Аналіз результатів земельної реформи……45

3.1. Стан реформування земельних відносин……...45

3.2. Особливості створення нових агроформувань……49

3.3. Рівень використання земель……50

3.4. Аналіз та оцінка екологічної стабільності території району……...60

4. Застосування даних землеустрою, земельного кадастру й моніторингу при управлінні земельними ресурсами……66

4.1. Використання матеріалів землеустрою……..66

4.2. Використання кадастрової інформації при ухваленні управлінських рішень……...67

4.3.Аналіз якісного стану земель і розробка заходів щодо їх поліпшення71

4.4. Використання кадастрової інформації при вирішенні завдань управління земельними ресурсами……77

4.5. Використання даних моніторингу земель при управлінні земельними ресурсами……81

5. Особливості упорядкування території сівозмін……86

5.1. Методичні підходи щодо впорядкування території сівозмін……86
5.2. Проєктування полів з урахуванням територіальних умов……...87
5.3. Оцінка запроєктованих полів……..90
6. Економічні методи управління земельними ресурсами……..93
6.1. Оборот земель і формування земельного ринку……...93
6.2. Земельний податок і його використання……101
6.3. Економічний результат від дій з управління земельними ресурсами……...112
6.4. Порівняльні показники вартості сільськогосподарської продукції...121
6.5. Витрати на здійснення проєкту……122
7. Охорона праці……124
Висновки……...……..129
Список використаних джерел……131

ВСТУП

Земля завжди була і залишиться в майбутньому основним національним багатством і особливим природним ресурсом. Тому реформування аграрного сектора пов'язане насамперед зі змінами у сфері земельної власності. Земельна реформа є комплексною системою заходів перетворень у землеволодінні і землекористуванні, здійснюваних державою. Її метою є створення системи земельних відносин у країні на основі забезпечення рівності прав власності на землю для громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави. Реалізація цієї мети передбачає розв'язання таких завдань, як корінні зміни форм власності на землю, забезпечення громадян земельними ділянками, запровадження плати за землекористування, створення передумов формування ринку землі.

Вже понад двадцять років в Україні триває земельна реформа, яка є важливою складовою аграрної реформи; яка охоплює, крім земельних відносин, відносини власності на матеріально-технічні засоби виробництва та інші аспекти функціонування аграрного сектора, зокрема його взаємовідносини з державою, суміжними сферами економіки, фінансово кредитною системою, тощо. Цільова спрямованість сучасної аграрної реформи направлена на ліквідацію державної монополії земельної власності, відновлення приватної власності на землю та інші засоби виробництва, реанімацію в селян почуття власника і господаря на землі та створення на цій основі умов для реформування за власним розсудом селян існуючих державних і одержавлених колективних сільськогосподарських підприємств у виробничі структури, які базуються на приватній власності, в тому числі в індивідуальні селянські господарства, асоціації, акціонерні підприємства, товариства тощо.

У результаті аналізу стану використання земель в Україні встановлено, що перерозподіл земель у ході земельної реформи дуже вплинув на економіку виробництва. В Україні до реформи склався надзвичайно високий

рівень освоєння життєвого простору: до господарського використання залучено понад 92% її території. Тільки близько 5 млн. га (майже 8%) перебуває у природному стані (болота, озера, ріки, гори). За густотою населення Україна наблизилася до середньоєвропейського рівня.

Встановлено, що переважна частина земельних ресурсів перебуває в інтенсивному сільськогосподарському обігу, то саме цей напрям землекористування, науково-технічний рівень землеробства визначає їх якісний стан і соціальну значущість. З ощадливим та ефективним використанням земель сільськогосподарського призначення пов’язані плани економічного і соціального відродження села, можливість швидкої стабілізації економіки, поліпшення стану навколишнього природного середовища.

Мета дослідження – детально охарактеризувати управління земельними ресурсами на сучасному етапі, насамперед, із практичним визначенням права власності на землі, розмежуванням земель районів, що перебувають у муніципальній власності територіальних рівнів управління, розмежуванням функцій управління земельними ресурсами.

Завдання дослідження:

■ виявити і детально вивчити природні можливості і резерви земельних ресурсів, забезпечити науково обґрунтоване повне та раціональне їх використання, раціональне використання природних ресурсів, відповідальність усіх власників і користувачів землі, органів місцевого самоврядування та державного управління за результати природних ресурсів;

■ розробити науково обґрунтовані рекомендації з розміщення галузей, окремих напрямів та окремих культур сільськогосподарського виробництва в природно-економічних зонах і районах області, визначити оптимальні розміри агроформувань різної спеціалізації з урахуванням природних умов, традицій і кон'юнктури ринку та економічних показників;

■ запровадити відповідно до специфіки місцевих умов науково обґрунтовану систему заходів із розвитку традиційного виробництва в

повному циклі, сфери побутового та переробного обслуговування, економічно вигідне їх поєднання, здійснити заміну малоцінних і маловрожайних культур високоврожайними та перспективними, запровадити прогресивні технології тощо;

■ максимально використовувати організаційні переваги, зумовлені приватною власністю на землю та нерухоме майно, орендні відносини, розвиток ринку нерухомості, який розглядати як економічний важіль створення дбайливого господаря на землі.

Об'єктом дослідження є процеси формування земельних відносин, створення моделі управління земельними ресурсами.

Предметом дослідження є показники якості земельних ресурсів Хмільницького району Вінницької області.

Практичне значення дослідження полягає в тому, що в роботі запропоновано стратегії просування продукції наукою доведено, а практикою підтверджено, що розвиток будь-яких територій чи адміністративно-територіальних утворень прямо залежить від рівня використання земельних ресурсів. На територіях, де переважає виробництво сільськогосподарської продукції, рівень використання земельних ресурсів як основного засобу виробництва має важливе значення. Найважливішою якісною характеристикою землі в сільському господарстві є її родючість. Економічну категорію родючість ґрунту визначають його здатністю задовольняти потреби рослин у необхідних для них поживних речовинах. В економічній науці виділяють економічну (природну і штучну, потенціальну і ефективну), абсолютну та відносну родючість. Обмеженість земельних ресурсів та стабільність їхнього розміщення в Хмільницькому регіоні зумовлює необхідність розробки пропозицій із наукової організації використання земель сільськогосподарського призначення.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, 7 розділів, висновків та списку використаної літератури, що налічує 60 джерел. Робота містить 8 таблиць і 6 рисунків. Обсяг кваліфікаційної роботи становить 136 сторінок.

РОЗДІЛ 1
ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

1.1. Земельна реформа в Україні наслідки та проблеми

Земля завжди була і залишиться в майбутньому основним національним багатством і особливим природним ресурсом. Тому реформування аграрного сектора пов'язане насамперед зі змінами у сфері земельної власності. Земельна реформа є комплексною системою заходів перетворень у землеволодінні і землекористуванні, здійснюваних державою. її метою є створення системи земельних відносин у країні на основі забезпечення рівності прав власності на землю для громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави. Реалізація цієї мети передбачає розв'язання таких завдань, як корінні зміни форм власності на землю, забезпечення громадян земельними ділянками, запровадження плати за землекористування, створення передумов формування ринку землі.

Земельна реформа в Україні розпочалася з прийняттям 15 березня 1991 р. Верховною Радою України постанови, за якою всі землі, що були виключно державною власністю, було оголошено об'єктом земельної реформи. Земельна реформа мала на меті відновлення, поряд з державною, приватної власності на землю і формування нових форм землекористування. Зазначеною постановою започатковано процес демонополізації власності на землю, визначено порядок передаванням громадянам України у приватну власність земельних ділянок для ведення особистих сільських господарств, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачі, гаража, а також городництва і садівництва. Це, по суті, початковий етап земельної реформи, що характеризується переважно інвентаризацією земель, встановленням і видачею документів на різні форми власності на землю. Одночасно ці процеси було підкріплено правовою базою у вигляді внесення змін і

доповнень до Земельного кодексу та прийняттям законів про форми власності на землю та плату за неї[18].

На цьому етапі відбувається і обґрунтування концептуальних підходів до земельної реформи. їх було два. Перший підхід було викладено у Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, затвердженої Верховною Радою України в листопаді 1991 р. Відповідно до неї приватизація землі повинна була здійснюватись аналогічно приватизації майна державних підприємств, тобто з використанням приватизаційних паперів і забезпеченням рівної частки кожного громадянина України у тій земельній площі, що підлягала приватизації у межах усієї економіки, яку він отримував безплатно в обмін на сертифікат.

Другий підхід до приватизації землі закріплено новою редакцією Земельного кодексу, за яким право приватизації землі безплатно одержував кожен землекористувач земельних ділянок для колективного садівництва, городництва, будівництва житла, дач та гаражів. Крім того, створювався державний резервний фонд землі, з якого за певних умов можна було отримати безплатно певну кількість землі для організації фермерського (селянського) господарства.

Наявність двох концепцій земельної реформи практично гальмувала її здійснення, оскільки вони в деяких питаннях суперечили одна одній. До того ж, за другою концепцією реформуванню підлягала відносно невелика частина земель сільськогосподарського призначення, бо їх основна частина була у землекористуванні колгоспів і радгоспів. Механізму приватизації землі практично не було. Тому з метою прискорення приватизації сільськогосподарських земель 10 листопада 1994 р. було видано Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи", яким і визначався порядок приватизації таких земель і було покладено початок нового етапу земельної реформи. Вона базується на таких принципах (рис. 1.1).

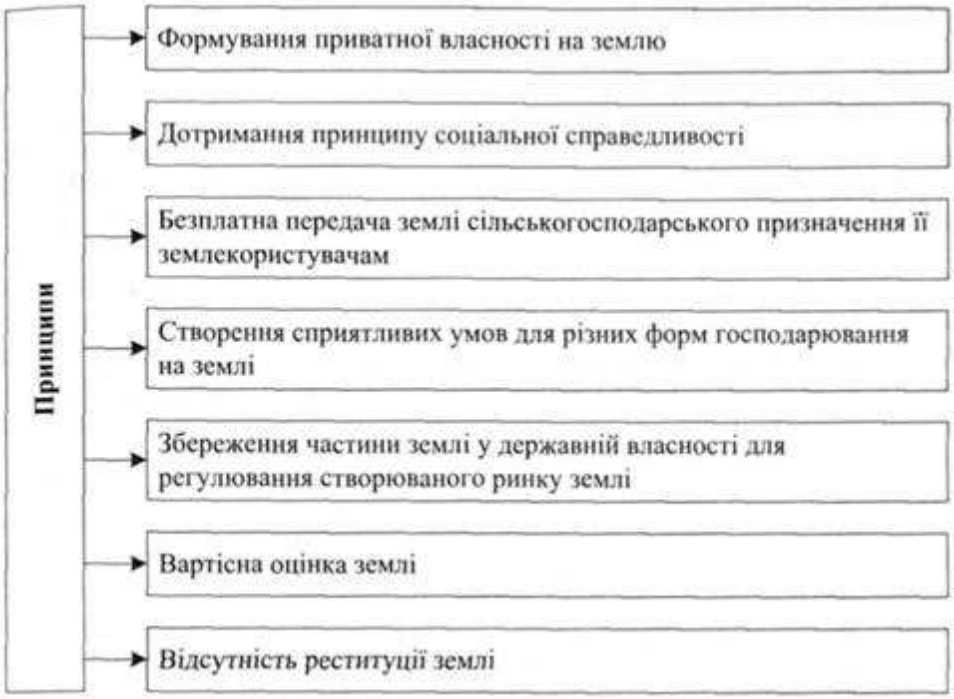


Рис. 1.1. Принципи земельної реформи в Україні

Важливим принципом земельної реформи є принцип соціальної справедливості. Він полягає у тому, що земля передається у приватну власність тим, хто здійснює на ній господарську діяльність. Це важливо і тому, що під час колективізації землі було націоналізовано у селян, а тому повернення цих ділянок нинішнім землекористувачам за спадком є відновленням соціальної справедливості. Земельна реформа покликана створити сприятливі умови для різних форм господарювання на землі. Демонополізація державної власності дозволяє формувати приватні підприємства різних організаційно-правових форм - від одноосібних володінь до величезних корпорацій.

Реалізація завдань земельної реформи пов'язана із введенням вартісної оцінки землі. Формування ринку землі обов'язково потребує грошової оцінки останньої. Потреба у вартісній оцінці зумовлена також необхідністю її включення до загальної суми аграрного капіталу, як це має місце у світовій практиці. Крім іншого, вартісна оцінка землі дає змогу втілення в життя економічних методів регулювання земельних відносин.

Проведення земельної реформи в Україні здійснюється поетапно. На першому етапі згідно з Указом Президента "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи" відбулося роздержавлення земель сільськогосподарського призначення шляхом їх передачі у колективну власність членам колективних сільськогосподарських підприємств та колишнім працівникам радгоспів.

Таким чином, ті землі, які були у користуванні колгоспів і радгоспів, перейшли у колективну власність їх трудових колективів. Цим було прив'язано земельну ділянку до колективу сільськогосподарських працівників, які працювали і працюють на ній, що створило можливість реалізувати принцип приватизації землі тими, хто на ній працює. Цей етап було завершено у першій половині 1998 р., коли у власність недержавних сільськогосподарських підприємств було передано 27,6 млн га землі або 46% земельного фонду України.

На другому етапі відбувається перехід колективної власності на землю у приватну власність. Цей процес здійснюється через паювання колективної землі між членами трудового колективу, що є її власником. Суть його полягає у тому, що кожному членові сільськогосподарського підприємства виділяється земельний пай в умовних (кадастрових) гектарах і у вартісній оцінці. Розмір таких паїв однаковий для всіх членів трудового колективу підприємства, в якому здійснюється паювання. Право приватної власності на такий земельний пай засвідчується земельним сертифікатом, в якому зазначається розмір частки (паю) в умовних одиницях і у вартісному вираженні. Особливістю цього етапу є те, що таке паювання здійснюється без виділення земельної ділянки у натурі (на місцевості), тобто без визначення її меж. Пай виступає умовною величиною, яка, однак, має реальне значення, бо сертифікат на земельний пай дав право його власнику передавати у спадок, дарувати, продавати, здавати в оренду свій пай без контурного визначення.

Сертифікація земельних паїв дозволила передати у приватну власність землю без будь-яких землемірних і землерозподільних робіт, що дуже

важливо для забезпечення цілісності і непорушності системи землеробства і сівозмін господарства. Правове забезпечення змін у земельних відносинах на цьому етапі було здійснено Указом Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 р. На цьому етапі на початку 2001 р. було відновлено оренду землі, яку було скасовано в 30-ті роки XX ст. Правовий статус таких земельних ділянок закріплено прийнятим 23 жовтня 1998 р. Законом України "Про оренду землі", в якому наведено визначення оренди, її об'єкти, суб'єкти, істотні умови та основні форми. Передбачено також можливість суборенди землі [3].

Однак сертифікацією земельних паїв земельна реформа не завершилася. Наступним етапом є надання власникам земельних паїв земельних ділянок у натурі та видача державних актів на право приватної власності на землю. За заявою власника паю йому має бути виділено земельну ділянку з чітко виділеними межами або оконтурену. При цьому замість сертифіката на земельний пай видається акт на право приватної власності на земельну ділянку, в якому міститься схема земельної ділянки. Це процес набагато складніший, ніж сертифікація земельних паїв. Найбільша проблема полягає у рівному поділі різних за якістю земельних ділянок. Це вимагає ґрунтовної аналітичної та організаційної роботи. Тому не випадково процес виділення земельних паїв у натурі відбувається набагато повільніше, ніж процес сертифікації паїв. Так, на початок 2008 р. з 98% власників земельних сертифікатів 92% обміняли їх на державні акти на право приватної власності на землю.

Здійснення земельної реформи великою мірою залежить від її правового забезпечення. Велику роль у цьому процесі відіграє Земельний кодекс, прийнятий 25 жовтня 2001 р. Він остаточно закріпив право приватної власності на землю та практично напрацьовану законодавчу базу щодо здійснення земельної реформи. Кодекс є нормативним актом у сфері земельних відносин, що відповідає потребам країни з соціально

орієнтованою ринковою економікою, а також вимогам цивілізованого суспільства. Водночас Кодекс відкриває шлях для здійснення подальших етапів земельної реформи і створення класичних ринкових земельних відносин. Однак його повне втілення на практиці, за оцінками спеціалістів, потребує розробки 30-40 спеціальних законів, що регулювали б земельні відносини. Вони повинні визначити перспективи земельної реформи для забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її на самостійний фактор економічного зростання. Подальше реформування земельних відносин має здійснюватись на таких принципах: непорушності права приватної власності на землю; включення землі у ринковий обіг; соціальної справедливості у перерозподілі земель, що перебувають у державній і комунальній власності; поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель та узгодження темпів і основних напрямів реформування земельних відносин та відносин в аграрному секторі економіки [1].

Які ж наслідки земельної реформи В результаті перерозподілу земельних ресурсів у державній власності залишилось 49,7% землі. Здійснено паювання 20,4 млн га земель, переданих у колективну власність 11419 підприємств. Право на земельну частку (пай) набули 6,7 млн громадян. Середній розмір паю становить 4,1 га. Створено резервний фонд земель загальною площею біля 3,2 млн га. Приватизували свої земельні ділянки на площі 3,2 млн га 11 млн громадян, понад 42,5 млн фермерських господарств використовують майже 2 млн га сільськогосподарських угідь. Проведено грошову оцінку сільськогосподарських угідь, що становить близько 307 млрд грн. Здійснюється також грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення. Запроваджено плату за землю.

Однак позитивні зрушення у реалізації земельної реформи ще не привели до радикального і ефективного оновлення аграрного сектора

економіки. Не створено систему законодавчих актів, які б належним чином забезпечували проведення земельної реформи. Не діють механізми вільного обігу земельних ділянок, а отже, не розв'язано і проблеми іпотечного кредитування. Не проведено розмежування земель державної та комунальної власності. Залишається нерозв'язаним одне з найважливіших завдань земельної реформи - формування ринку землі [18].

Ринок землі - це особливий вид ринку, який є сукупністю економічних відносин між фізичними та юридичними особами, державними і самоврядними інститутами з організації та купівлі-продажу земельних ділянок і прав на них, а також надання пов'язаних з ними послуг відповідно до чинного законодавства. Ці відносини повинні бути врегульовані належними законодавчими і нормативними актами. Причини формування ринку землі наведено на схемі (рис. 1.2).

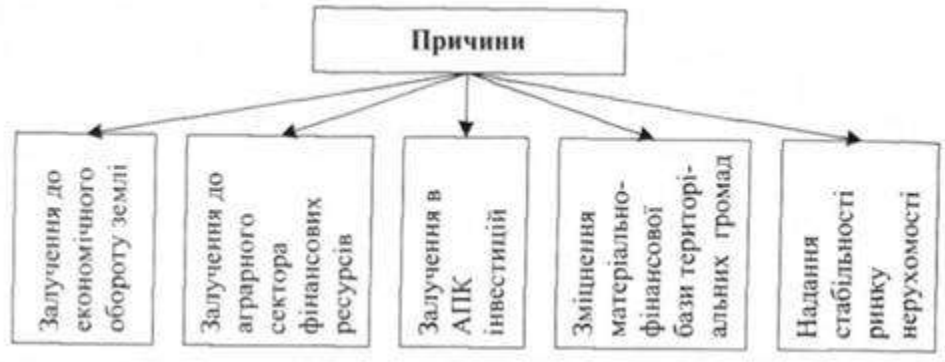


Рис. 1.2. Причини формування ринку землі в Україні

Необхідність ринку земель зумовлена низкою причин (див. рис. 1.2). По-перше, його функціонування дає можливість залучення до фінансового обороту значних фінансових ресурсів, обсяг яких, за різними оцінками, коливається в діапазоні від 220 до 400 млрд грн. По-друге, наявність цього ринку дозволить залучити до економічного обороту такий важливий ресурс, як земля, що сприятиме об'єктивному обґрунтуванню рівня цін на сільськогосподарську продукцію. По-третє, ринок землі сприятиме

залученню до аграрного сектора економіки значних інвестицій. По-четверте, за рахунок функціонування ринку землі можна буде суттєво розширити матеріально-фінансову базу територіальних громад, створити додаткові джерела поповнення місцевих бюджетів. Нарешті, ринок землі, будучи одним з основних елементів ринку нерухомості, забезпечить більш ефективне його функціонування, оскільки додасть впевненості власникам об'єктів нерухомості під гарантії їх прав власника.

Ринок землі, по суті, включає дві складові - ринок земель несільськогосподарського і сільськогосподарського призначення. Щодо першого ринку, то його функціонування почалось з продажу земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності, передусім для будівництва автозаправних станцій і ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва. З 1999 р. відбуваються реальні ринкові перетворення форми власності на землі населених пунктів та землі несільськогосподарського призначення. Це створило суттєве джерело поповнення місцевих бюджетів. Так, лише протягом 2000- 2007 рр. від продажу земель несільськогосподарського призначення бюджети різних рівнів одержали 1,9 млрд грн.

Але цей ринок повністю законодавчо не врегульовано, що створює сприятливі умови для порушень, оскільки місцеві ради мають можливість розпоряджатись землею на підставі створених ними нормативних актів. У результаті на корупційній основі здійснюється передача земель у приватну власність. Так, відсутність законодавства щодо земельних аукціонів створює можливість для місцевих органів самоврядування на корупційній основі занижувати вартість землі, що приводить до недоотримання бюджетами десятків мільярдів гривень.

Ще складнішим є становище з ринком землі сільськогосподарського призначення. При прийнятті нового Земельного кодексу України, який заклав основи законодавчого оформлення ринку землі, передбачалось ухвалення понад 30 законів та інших нормативних актів, без яких продажа

землі неможлива. Тому Кодексом було введено мораторій на продаж сільськогосподарських угідь до 1 січня 2005 р. Однак такі закони в обсязі, необхідному для здійснення продажу земель сільськогосподарського призначення, до цього часу не прийнято, а тому термін мораторію декілька разів переносився. Востаннє Верховна Рада України подовжила його до 1 січня 2011 р. Однак попри мораторій, рух земель сільськогосподарського призначення відбувається, але в тіні. Масово укладаються угоди, згідно з якими селяни обмінюють свої земельні ділянки на рухоме і нерухоме майно, тобто відбувається фактичний продаж землі. Одержавши майнову чи грошову компенсацію, такі власники земельних ділянок відмовляються від них на користь сільської ради чи райдержадміністрації, і ділянки на законних підставах передаються в їх користування. Активно використовується для незаконного продажу сільськогосподарських земель і їх перепрофілювання.Оскільки останнє законом недостатньо врегульовано, то місцеві ради спочатку передають такі землі в оренду, а потім змінюють цільове призначення. Після цього земельні ділянки можуть продаватись на законних підставах. Таким способом лише протягом 2001-2007 років було вилучено із сільськогосподарських угідь понад 150 тис. га земель сільськогосподарського призначення.

Відсутність достатнього масиву законодавчих та нормативних актів щодо продажу землі породжує корумпованість і спекулятивні процеси. За даними Держгеокадастру України понад 80% земель в Україні купуються з метою спекуляції. При цьому значна частина угод щодо землі укладається з порушенням законодавства. За даними Української аграрної конфедерації на початок 2008 р. незаконно скуплено понад 4 млн га сільгоспугідь. Сприяє спекуляції землею недосконаліть державного управління земельними ресурсами, зокрема, недостатня відповідальність земельних органів і низький рівень компетентності їх кадрів. Перешкодою для формування цивілізованого ринку землі є відсутність контролю за рухом землі з боку громадськості, оскільки самоврядні організації не мають відповідних

функцій, які повинні бути надані їм так і нестворeним Положенням про громадський контроль, необхідність якого визначена Земельним кодексом України. Стримує формування цивілізованого ринку землі і відсутність її реальної оцінки. До того ж, люди не мають достовірної інформації щодо цін на землю.

Чому ж протягом тривалого часу гальмується прийняття таких важливих законів, як закон про земельний кадастр, ринок землі, цільове використання землі та інші? У гальмуванні прийняття законів, що створюють правове поле для цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення, зацікавлені великі власники землі. Вони, користуючись тіньовими способами, зуміли сконцентрувати великі земельні масиви. Так, за різними оцінками близько 50 найпотужніших аграрних структур зараз орендують понад 300 тис. га землі. Є фірми, які володіють 200 тисячами га землі. Тому ці власники переконані, що зуміють пролобіювати такі закони і норми, що забезпечать переведення їхньої власності у легальне правове поле. А до цього на селі на повну потужність працює тіньовий ринок. Селяни розпродають задешево свої паї, потерпають від земельного рейдерства фірм, які під прикриттям судів скуповують документи на їхні ділянки, місцеві ради сотнями гектарів змінюють цільове призначення земель для подальшого їх перепродажу. У містах за відсутності генеральних планів і чіткого зонування подальшої забудови масово роздають землі фірмам під забудову майже безплатно в довгострокову оренду з подальшим правом викупу.

Отже, говорячи про підсумки земельної реформи, треба зазначити, що вона не реалізувала основні завдання, що ставились перед нею. Це, насамперед, стосується гасла: "Землю - тим, хто її обробляє". Із 6,8 млн громадян України, які одержали сертифікати на земельний пай, майже дві третини - це особи передпенсійного та пенсійного віку. 51% власників цих паїв передали їх в оренду. Тіньові оборудки із землею створюють сприятливий ґрунт для формування великої земельної власності і формування аграрного сектора латифундистського типу. Практично не

реалізовані і такі важливі завдання, як раціональне використання та охорона земель.

Така ситуація, на нашу думку, зумовлена тим, що в основу земельної реформи закладено хибний методологічний принцип - подрібнення, або парцеляризація землі. Це дестабілізувало сільськогосподарське землекористування, зорієнтувавши його на дрібнотоварне виробництво, яке нездатне використовувати сучасну аграрну техніку і новітні технології. В результаті погіршились умови для ефективного використання землі як основного фактора сільськогосподарського виробництва. За оцінками, від 35 до 65% сільськогосподарських угідь залишається не залученими в економіку України.

1.2. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх використання

Еколого-економічні проблеми використання земельних ресурсів включають, в першу чергу, раціональне землекористування. Раціональне землекористування означає максимальне залучення до господарського обігу всіх земель та їх ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших витрат праці та коштів.

Охорона земельних угідь — сукупність науково обґрунтованих заходів, спрямованих на ліквідацію надмірного вилучення земельних фондів із сільськогосподарського обігу внаслідок промислового, транспортного, міського і сільського будівництва та видобутку корисних копалин, запобігання підтопленню, заболоченню засобом гідротехнічного й меліоративного будівництва, підвищення фізико-хімічних властивостей, знищення в них отруйних хімічних речовин при застосуванні мінеральних добрив та засобів захисту рослин від шкідників і хвороб, запобігання

забрудненню ґрунту відходами промислового виробництва, паливом і мастильними матеріалами при виконанні сільськогосподарських робіт, захист від водної та вітрової ерозії, раціональне регулювання ґрунтотворчого процесу в умовах інтенсифікації сільськогосподарського виробництва та його індустріалізації.

Раціональне використання й охорона земельних ресурсів включають дві групи питань:

1) охорона, землі від виснаження і підвищення її родючості — економічна група;

2) охорона від забруднення та його попередження — екологічна група.

В агропромисловому комплексі в Хмільницькому районі спостерігається поступове погіршення екологічної ситуації. Через хімічне забруднення водойм, повітря, порушення екологічної та енергетичної рівноваги погіршується екологічна чистота сільськогосподарської продукції. Перехід аграрного виробництва до інтенсивно-екологічного типу відтворення, що передбачає досягнення економічного зростання за рахунок ощадливого використання наявних ресурсів, раціональної організації господарювання може забезпечити удосконалення механізму управління фінансовими ресурсами природокористування.

Мета дослідження — на новому етапі реалізації аграрної реформи проаналізувати результати застосування економічних механізмів стимулювання землеохоронної діяльності, впровадження методів і способів екологічно-раціонального та безпечного використання земельних ресурсів в усіх галузях народного господарства. Всебічна охорона продуктивних земель і підвищення родючості ґрунтів розглядаються як основа високоефективного й конкурентоспроможного аграрного виробництва, розв'язання продовольчої проблеми та забезпечення належного рівня екологічної безпеки держави.

Наукою доведено, а практикою підтверджено, що розвиток будь-яких територій чи адміністративно-територіальних утворень прямо залежить від

рівня використання земельних ресурсів. На територіях, де переважає виробництво сільськогосподарської продукції, рівень використання земельних ресурсів як основного засобу виробництва має важливе значення.

Для забезпечення належного рівня розвитку економіки сільського господарства необхідно:

■ виявити і детально вивчити природні можливості і резерви земельних ресурсів, забезпечити науково обґрунтоване повне та раціональне їх використання, раціональне використання природних ресурсів, відповідальність усіх власників і користувачів землі, органів місцевого самоврядування та державного управління за результати природних ресурсів;

■ розробити науково обґрунтовані рекомендації з розміщення галузей, окремих напрямів та окремих культур сільськогосподарського виробництва в природно-економічних зонах і районах області, визначити оптимальні розміри агроформувань різної спеціалізації з урахуванням природних умов, традицій і кон'юнктури ринку та економічних показників;

■ запровадити відповідно до специфіки місцевих умов науково обґрунтовану систему заходів з розвитку традиційного виробництва в повному циклі, сфери побутового та переробного обслуговування, економічно вигідне їх поєднання, здійснити заміну малоцінних і маловрожайних культур високоврожайними та перспективними, запровадити прогресивні технології тощо;

■ максимально використовувати організаційні переваги, зумовлені приватною власністю на землю та нерухоме майно, орендні відносини, розвиток ринку нерухомості, який розглядати як економічний важіль створення дбайливого господаря на землі.

Наукове обґрунтування рекомендацій з розв'язання цих питань досягають всебічним вивченням земельних ресурсів за допомогою кадастрової оцінки, яку розділяють на бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель як головного засобу виробництва в сільському господарстві.

Видатний економіст XVIII ст. Вільям Петті сказав, що праця — це батько багатства, а земля — його мати [6].

Найважливішою якісною характеристикою землі в сільському господарстві є її родючість. Як економічну категорію родючість ґрунту визначають його здатністю задовольняти потреби рослин у необхідних для них поживних речовинах. В економічній науці виділяють економічну (природну і штучну, потенціальну і ефективну), абсолютну та відносну родючість.

Для об'єктивної кадастрової оцінки земель необхідно вести ретельний облік природних і економічних факторів на відповідних територіях. Вплив природних умов на врожайність сільськогосподарських культур визначають на територіях з приблизно однаковими кліматичними, ґрунтовими, економічними й організаційними факторами за допомогою кадастрового районування (зонування) території, яке має враховувати закономірні зміни клімату й природних умов та особливості використання земель у народному господарстві.

Для кадастрової оцінки земель поряд з природно-кліматичними умовами враховують економічні показники використання земель. З цією метою виконують природно-економічне або кадастрове земельно-оцінне районування. Земельно-оцінний район — це частина території, для якої характерна повна однорідність агро-кліматичних, геоморфологічних, ґрунтово-меліоративних і природно-технологічних умов, які істотно впливають на спеціалізацію та рівень інтенсивності використання земельних ресурсів.

Природно-економічне районування передбачає виділення земельно-оцінних районів, території яких характеризуються однорідністю клімату, відносною одноманітністю ґрунтового покриву, однаковими економічними умовами ведення господарства. У такому разі результати сільськогосподарського виробництва відповідатимуть відмінності якості

ґрунтів і рівню їхньої родючості, яку буде встановлено за результатами бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель.

Обмеженість земельних ресурсів та стабільність їхнього розміщення в Карпатському регіоні зумовлює необхідність розробки пропозицій з наукової організації використання земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз стану земельного фонду, тенденції деградації ґрунтів, зниження на значних площах продуктивності цінних сільськогосподарських угідь дають підстави для розробки та впровадження в найближчі роки еколого-економічної концепції землекористування й розвитку сільського господарства.

З метою оздоровлення навколишнього середовища і подолання екологічної кризи необхідно визначити нові напрями взаємодії суспільства із земельним фондом, зокрема використанням сільськогосподарських угідь.

Нині визначились основні напрями оптимізації та екологізації землекористування:

■ здійснення трансформації сільськогосподарського землекористування з метою скорочення площ сільськогосподарських угідь за рахунок малопродуктивних земель, силових територій, середньо-, сильнодеградованих ґрунтів, збільшення площі угідь біосферозахисного значення (лісів, кущів, полезахисних лісосмуг та ґрунтозахисних насаджень тощо);

■ вилучення деградованих площ з економічного обороту на 10—20 років для відновлення родючості ґрунтового покриву;

■ запровадження альтернативних систем землеробства, які передбачають отримання врожаїв за рахунок ресурсності та біологічної основи ґрунтів.

В умовах ринкової економіки встановлення оптимального співвідношення між господарською діяльністю людини та охороною навколишнього середовища є надзвичайно важливим, бонітування ґрунтів,

яке є логічним продовженням комплексних обстежень земель сільськогосподарського призначення, сприяє успішному розв'язанню вищезазначених завдань.

Під економічною оцінкою земель розуміють оцінку якості землі як природного ресурсу і головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарствах. Вона відбиває кількісну характеристику ґрунтової родючості, яка об'єктивно склалася, за економічними показниками, дає достовірну інформацію про виробничу здатність конкретних земельних угідь і ділянок. Економічна оцінка характеризує економічний ефект від використання різних за якістю земель через урахування різниць у продуктивності праці при відповідному рівні інтенсивності використання земель.

Бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель розглядають як єдиний процес у визначенні господарської придатності земель. Природні та набуті властивості ґрунтів, рівень технологій та інтенсивності виробництва поряд з особливостями місцерозташування земель взаємопов'язані і одночасно впливають на продуктивність затраченої праці.

Водночас економічна оцінка земель виявляє її відносну придатність для вирощування сільськогосподарських культур за основними факторами природної родючості, надає можливість виділяти групи ґрунтів з приблизно однаковими економічними показниками при досягнутому рівні інтенсивності виробництва. Вона здійснюється з урахуванням природних і економічних умов виробництва, місцерозташування територій, затрат праці на одержання відповідної одиниці продукції. Економічну оцінку земель проводять з метою забезпечення раціонального використання не тільки земель сільськогосподарського призначення, а й усього земельного фонду з різними категоріями земель.

Залежно від цілей і завдань економічна оцінка може бути загальною і частковою. Загальна оцінка земель передбачає розрахунок показників, які характеризують ефективність використання землі в умовах досягнутого

рівня виробництва в області або країні. Результати оцінок земель у цьому випадку використовують для розв'язання загальноекономічних завдань з організації раціонального використання земельних ресурсів країни, області. Часткову економічну оцінку земель проводять з метою визначення придатності конкретних територій і земельних ділянок для оптимального розвитку галузей народного господарства, вирощування різних сільськогосподарських культур, що забезпечує відповідний економічний ефект без додаткових капітальних вкладень або з такими.

Вихідними даними для економічної оцінки земель сільськогосподарського використання є кількість продукції з одиниці оцінюваних земель, фондозабезпеченість землеробства і затрати на виробництво продукції, визначені за середніми багаторічними даними агроформувань, розміщених у конкретному земельно-оцінному районі. На їх основі обчислюють економічні показники, які характеризують ефективність виробництва: вартість валової продукції, окупність затрат, чистий і диференційований доходи[20].

Вартість валової продукції (ВП) визначають як складову за всіма культурами з урахуванням площі посіву, врожайності та кадастрової ціни за формулою:

$$ВП = РхУхЦ, \quad (1.3)$$

де $Р$ — площа посіву культури; $У$ — урожайність культури; $Ц$ — кадастрова ціна.

Продуктивність землі, виражена показниками врожайності і вартості валової продукції, характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту при рівноцінних затратах на одиницю площі. Цей показник широко використовують для визначення коефіцієнта приросту продукції на одиницю додаткових затрат на різних за якістю землях.

Показники врожайності і вартості валової продукції свідчать про досягнутий рівень виробництва, який значною мірою залежить від якості

земель і рівня інтенсивності виробництва, що вимагає врахування виробничих затрат.

Окупність затрат (*ОЗ*) є показником економічної оцінки через віднесення рівня родючості ґрунту до затрат при відповідних економічних умовах господарювання і визначається формулою:

$$ОЗ = ВП/З, \quad (1.3.1)$$

де *ВП* — вартість валової продукції у кадастрових цінах; *З* — затрати уречевленої і живої праці в гривнях.

В основу визначення кадастрових цін покладено вартість продукції за суспільно необхідними та економічно обґрунтованими затратами у гірших ґрунтово-кліматичних умовах виробництва, що єдине для всієї країни.

Диференційований дохід (*ДД*) — найбільш інтегральний узагальнюючий показник економічної оцінки земель, кількісна характеристика її відносної родючості, що відображає відмінності вартості валової продукції на землях різної якості, і визначається формулою:

$$ДД = ВП - З - УДн, \quad (1.3.2)$$

де *ВП* — вартість валової продукції; *З* — затрати (загальні) на продукцію; *УД*н — нормальний чистий дохід.

*ДД*є додатковою частиною чистого доходу, який створюється більш продуктивною працею на землях кращої якості при гірших умовах виробництва. Цей показник є матеріальною основою диференціальної ренти I та II.

Диференційований дохід створюється на основі додаткового продукту, одержаного на кращих і середніх за якістю землях порівняно з гіршими в результаті більш високої продуктивності праці і характеризує економічну ефективність використання земель. Він є порівняльним на всіх землях за будь-яких умов виробництва.

Додатне значення диференційованого доходу характеризує середні і кращі за якістю землі, а від'ємне — найгірші землі, на яких окупність затрат нижче вихідного рівня.

1.3. Науково-правові основи використання земель в складних геоморфологічних умовах Лісостепу

У лісостеповій зоні перемежовуються лісові ландшафти на опідзолених ґрунтах з лучно-степовими на типових чорноземах. Найбільше поширення мають широколисто-лісові ландшафти, які в минулому займали великі площі на височинах. Лучні різнотравно-злакові степові ландшафти знаходяться тепер під сільськогосподарськими угіддями.

Різноманітність ландшафтів залежить від контрастів рельєфу, складу покривних порід, історії розвитку території. Тут знаходяться Подільська та Придніпровська височини, західні відроги Середньоруської височини. Всі вони дуже розчленовані. Коливання висот місцевості зумовлюють властиву для Лісостепу вертикальну зміну ландшафтів.

За рік зона дістає понад 4190 МДж/м2 сонячної радіації, а річний радіаційний баланс становить 1800—1850 МДж/м2. Середні температури липня на північному заході становлять +18°С, на півдні +22°С; січня -5...-8°С, найнижчі температури зареєстровано на сході -36°С. Тривалість періоду з середньодобовими температурами від +5 до +15°С становить на заході 100—110 днів, на лівобережжі Дніпра — 80—90 днів. Безморозний період триває на заході 190—180, на сході — 160—150 днів. Річна сума опадів на заході зони 550—750, на сході — 450 мм, а випаровуваність відповідно 550 і 750 мм. Найбільше опадів (65—75%) буває влітку. Коефіцієнт зволоження (відношення суми опадів до випаровуваності) змінюється від 2,0 (Хмельницький) до 1,4—1,2 на півдні. Співвідношення тепла і вологи в лісостеповій зоні сприятливе для вирощування різноманітних сільськогосподарських культур. Внаслідок чергування вологих і посушливих років спостерігаються нестійкість зволоження, зростання посушливості в східному напрямі. Лісостепову зону перетинають річки басейнів Дніпра, Сіверського Дінця, Південного Бугу, Дністра. Весняний стік річок досягає

42—60 % річного. Переважають снігове та дощове живлення, частка підземних вод незначна (до 10%).

Поширеними ґрунтами в Лісостепу є мало- і середньогумусні типові чорноземи, опідзолені чорноземи і темно-сірі ґрунти, сірі та ясно-сірі лісові ґрунти. На терасах Дніпра трапляються солонцюваті ґрунти, солонці та солончаки, в річкових долинах — лучні, дернові та болотні ґрунти. Чорноземи сформувались на вододільних поверхнях центральної і південної частин Придніпровської височини, на лівобережній терасовій низовинній рівнині. Типові малогумусні чорноземи мають потужність до 130 см, вміст гумусу становить 4—5%. Опідзолені чорноземи і темно-сірі ґрунти сформувались на правобережжі Дніпра по краях типових чорноземів, на Придніпровській низовині — на розчленованих правобережжях приток Дніпра; вони містять 3—6% гумусу. Сірі і світло-сірі лісові ґрунти розвинуті на Волинській і Подільській височинах, вершинних поверхнях Придніпровської височини, вздовж берегів річок Псла, Ворскли та ін. На давніх терасах, у широких зниженнях сформувались лучно-чорноземні ґрунти, в заплавах річок — лучні, дернові та болотні ґрунти. Однак загальна заболоченість зони незначна — 1,6%.

Природна рослинність представлена залишками остепнених луків і степів, дубових і дубово-грабових масивів, а на Лівобережжі — дубово-кленових лісів. Первісних степів і лісів збереглося мало. Сучасна середня лісистість становить 12,5%.

З дерев найпоширеніший дуб (43% лісопокритої площі). Крім того, є граб, бук, сосна, вільха, береза. Великі площі зайняті дібровами з багатоярусною структурою: деревний ярус складають дуб звичайний, граб звичайний, в'яз, липа серцелиста, груша звичайна. В чагарниковому ярусі ростуть берест, клен бородавчатий і європейський, шипшина тощо; у трав'яному — копитень, папороть, осока та ін. Лучні степи і остепнені луки збереглись у заповіднику Михайлівська Цілина. Лучна і болотна рослинність

поширена переважно в долинах річок. Розораність лісостепової зони становить 75—85%. У фауні представлені як лісові, так і степові види тварин.

В умовах оптимального співвідношення тепла і вологи в Лісостепу сформувались різні типи ландшафтів: 1) лісостепові з опідзоленими чорноземами; 2) лучностепові з типовими чорноземами, лучно-чорноземними ґрунтами, суцільно перетвореними в сільськогосподарські угіддя.

Для річкових долин, улоговин характерні мішано-лісові та болотні ландшафти, площі яких порівняно невеликі. У Лісостепу ландшафти сформувались на лесових породах, що легко розмиваються дощовими та сніговими водами. Тому там, на схилах височин та крутих берегах річок, багато ярів і балок, які займають 12—15% території. Типове для лісостепових ландшафтів чергування розчленованих схилових природних комплексів, орних земель та лісових масивів зумовлює помітні контрасти їх тепло- і вологозабезпеченості. Для низовинних ландшафтів характерні процеси соленакопичення і заболочування. Заболочуються ландшафти в смузі впливу Канівського та Кременчуцького водосховищ. На плоских вододільних і терасових рівнинах проявляються сліди давніх просадкових процесів. На загальному лісостеповому зональному фоні виділяються північно- та південнолісостепові ландшафти.

Оскільки одним з основних несприятливих для господарства природних процесів у Лісостепу є ерозія, для збереження продуктивності сільськогосподарських ландшафтів необхідне регулювання поверхневого стоку, запровадження протиерозійних лісомеліоративних заходів, особливої агротехніки. У лісостеповій зоні зосереджено багато об'єктів і територій природно-заповідного фонду, зокрема Канівський заповідник.

За особливостями поширення ландшафтів лісостепова зона України поділяється на три краї: Подільсько-Придніпровський, Лівобережно-Дніпровський, Східноукраїнський.

Лісостепова зона — регіон інтенсивного сільськогосподарського і промислового виробництва, великих територіально-виробничих комплексів, переважно літніх видів оздоровчої і пізнавальної рекреації. Для запобігання дальшого руйнування ландшафтів необхідно чітко регулювати господарське використання земель, вживати природоохоронних лісомеліоративних заходів, ґрунтозахисну технологію землеробства, регулювати водний режим і стік. Природні лісостепові ландшафти зберігаються в Канівському заповіднику, філії Українського степового заповідника – Михайлівська Цілина.

1.4. Методичні засади організації та впорядкування екологічно безпечного землекористування

В умовах подальшого регулювання земельних відносин в АПК агроекологічний та екологічний підхід раціональної організації території землекористування є важливим в умовах сучасного господарювання.

Оптимальне використання сільськогосподарських земель та формування сталих землекористувань, з агроекологічної точки зору, повинне забезпечувати постійне відтворення родючості ґрунтів та їхньої продуктивної здатності без втрати стійкості агроекосистемою. Зараз в Україні набуло широкого розмаху виснажливе використання земель, коли реальна врожайність зернових культур частково зросла в умовах сприятливих погодних умов року, а потенційна родючість, за даними ґрунтових обстежень, зменшується. Відбувається це як за рахунок інтенсивного використання так і деструкції накопичених у ґрунті природних ресурсів : біогенних елементів (гумусу) та погіршання якості органічної речовини агрофізичних властивостей. Незначні обсяги застосування органічних і мінеральних, а також хімічних меліорантів (добрив), як правило, не забезпечують відновлення потенційної родючості ґрунтів. Агроекосистеми поступово втрачають внутрішню стійкість,

стабільність і навіть для простого відтворення їх продуктивності потрібно буде все більше невідновлюваних та енергетичних ресурсів [36; 37; 39] .

Екологобезпечне використання земель є однією з необхідних умов сталого розвитку не тільки агросфери, а і суспільства в цілому. Сучасний кризовий стан земельних ресурсів України, в тому числі її Лісостепової зони, падіння родючості ґрунтів та масштабне поширення деградаційних процесів зумовлюють потребу істотних змін у господарській діяльності людини та природокористуванні. У зв'язку з цим, надзвичайно актуальним є застосування системного підходу до оцінки сучасного еколого-економічного стану земель сільськогосподарського призначення та надання науково обґрунтованих рекомендацій щодо раціонального, екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування.

В сучасних умовах регулювання земельних відносин вони стають вкрай важливими. Вказана проблематика зумовлює потребу в розробленні та обґрунтуванні заходів з оптимізації землекористувань, реформування існуючої системи охорони і раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. Недоліки в компактності землекористування, екологічному обґрунтуванні організації території земельних масивів (ділянок) створюють перешкоди в ефективному використанні, підвищенні конкурентно здатності аграрного виробництва, зокрема реформованих господарств [43].

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОНИ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Загальні відомості

Хмільницький район – адміністративний район у Вінницькій області, утворений 17 липня 2020 року. Адміністративний центр — місто Хмільник. Площа району — 3701,35 км², що становить 14 % від загальної площі Вінницької області (рис. 2.1), населення — 186,7 тис. осіб (2020) [4]. Район у його нинішньому вигляді утворено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-IX від 17 липня 2020 року. До складу сучасного Хмільницького району входять Калинівська, Козятинська та Хмільницька міські, а також Глуховецька селищна та Жданівська, Іванівська, Махнівська, Самгородоцька та Улянівська сільські територіальні громади.



Рис. 2.1. Хмільницький район на контурній картосхемі Вінницької області

2.2. Природні умови

Клімат - помірно-теплий, м’який, без різких коливань температури, сприятливий для організму людини. Висота над рівнем моря становить 250-285м.Територія району належить до першого помірно-теплого, вологого

агрокліматичного району. Максимальна температура повітря може сягнути +38°С, мінімальна - -33°С, а середньорічна +7°С. Такі кліматичні умови сприяють всебічному розвитку землеробства.

З корисних копалин видобуваються граніт, вапняки для хімічної та цукрової промисловості, вапняк для випалювання вапна, будівельні піски, цегельна сировина.

Земельні ділянки Хмільницького району Вінницької області відносяться до першої агрокліматичної зони, територія сільських рад розміщена в північній частині Хмільницького району Вінницької області і за фізико-географічним і агрогрунтовим районуванням відноситься до центральної підзони Правобережного Лісостепу, для якого характерна порівняно незначна плямистість ґрунтового покриву, обумовлена відносно однорідними природними умовами: кліматом, рельєфом, рослинним покривом, особливостями ґрунтоутворюючих порід, умовами зволоження та іншими факторами ґрунтоутворення.

Відповідно до природно-сільськогосподарського та земельно-оціночного районування Вінницької області території Хмільницького району входить до першого природно-сільськогосподарського та відноситься до Хмільницько-Липовецького агроґрунтового підрайону.

Територія орендованих земель Хмільницького району входить до геоморфологічного району Козятинської височини. Рельєф поверхні земель має вузько хвилястий специфічний характер, який обумовлений тим, що струмки які протікають в центральній частині Хмільницького району є притоками р.Південний Буг, ділять територію на дві основні частини : західну та східну. Перепад висот в західній частині між вершинами плато та балочною мережею на відстані 1,7 км складає 13,2 м, в східній частині на такій же відстані складає 13,8 м

Територія західної частини представляє собою компактний земельний масив, має слабо хвилястий тип рельєфу. На цій території переважають схили до 3°. Схили крутизною 3 -5° мають протяжність 270-350 м, в деяких місцях

цей показник зменшується до 150-210м. Як правило, грунти на таких схилах виділені як слабозмиті. Територія південно-західної частини є найбільш деформованою в геоморфологічному відношенні. Схилові землі переважають над землями вододілів. Територія південно-західного масиву характеризується вузько-вираженим хвилястим типом рельєфу. В результаті цього верхні частини схилів мають крутизну до 5° і характеризуються слабозмитими ґрунтами.

Балочна мережа ділить масиви землекористування на ряд земельних ділянок. Днища балок в основному перезволожені і мають ширину до 70 м. Вузькі вододіли мають субмеридіальне направлення із кутом нахилу 0-1°.

В східній частині території розташоване ІІІ поле польової сівозміни, а в західній решта полів.

Земельний фонд – це вся територія землі включаючи площі під водою незалежно від призначення та господарського використання.

За 20 років в розподілі земельного фонду України між основними землекористувачами та власниками землі відбулися принципові зміни.

Площа земель, які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств, зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6 %). Площа земель, які фактично використовуються громадянами, навпаки збільшилась на 14881,6 тис. га (24,7 %); площа земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв’язку, частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони, майже не змінилася і станом на 01.01.2015 становить 2309,8 тис.га, що на 28,0 тис. га менше ніж станом на 01.01.1995. Площа земель, які знаходяться у лісогосподарських підприємств, збільшилася на 1666,0 тис. га (2,8 %); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3 %) і становлять 10775,7 тис. га (рис. 2.2).

Решта земель – 863,7 тис. га знаходяться у власності або користуванні інших землекористувачів, ця площа є майже незмінною порівняно з 1994 роком.

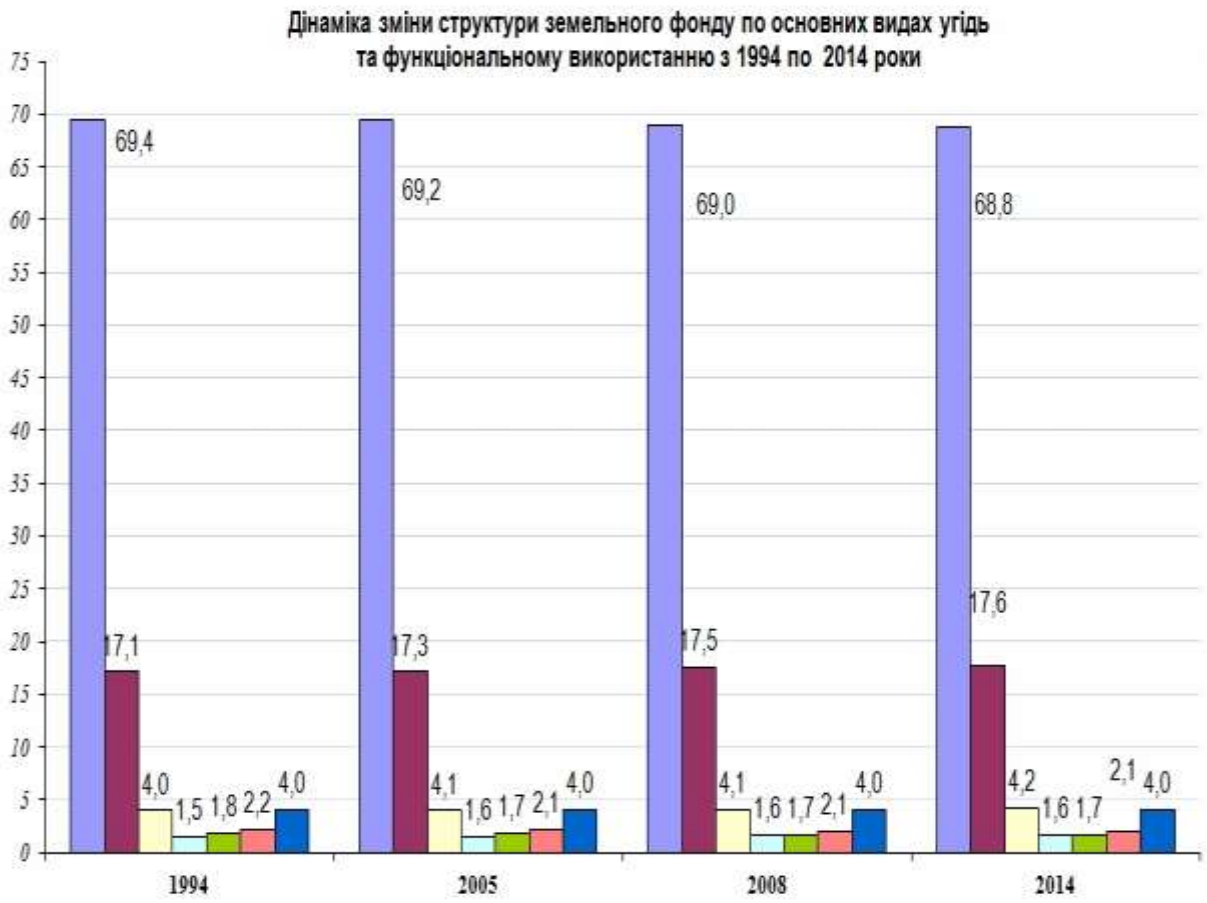


Рис. 2.2. Динаміка зміни структури земельного фонду по основних видах угідь та функціональному використанню з 1994 по 2014 роки

Еколого-економічні проблеми використання земельних ресурсів включають, в першу чергу, раціональне землекористування. Раціональне землекористування означає максимальне залучення до господарського обігу всіх земель та їх ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої

продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших витрат праці та коштів.

Охорона земельних угідь — сукупність науково обґрунтованих заходів, спрямованих на ліквідацію надмірного вилучення земельних фондів із сільськогосподарського обігу внаслідок промислового, транспортного, міського і сільського будівництва та видобутку корисних копалин, запобігання підтопленню, заболоченню засобом гідротехнічного й меліоративного будівництва, підвищення фізико-хімічних властивостей, знищення в них отруйних хімічних речовин при застосуванні мінеральних добрив та засобів захисту рослин від шкідників і хвороб, запобігання забрудненню ґрунту відходами промислового виробництва, паливом і мастильними матеріалами при виконанні сільськогосподарських робіт, захист від водної та вітрової ерозії, раціональне регулювання грунтотворчого процесу в умовах інтенсифікації сільськогосподарського виробництва та його індустріалізації.

Раціональне використання й охорона земельних ресурсів включають дві групи питань:

1) охорона, землі від виснаження і підвищення її родючості — економічна група;

2) охорона від забруднення та його попередження — екологічна група.

В агропромисловому комплексі в Хмільницькому районі спостерігається поступове погіршення екологічної ситуації. Через хімічне забруднення водойм, повітря, порушення екологічної та енергетичної рівноваги погіршується екологічна чистота сільськогосподарської продукції. Перехід аграрного виробництва до інтенсивно-екологічного типу відтворення, що передбачає досягнення економічного зростання за рахунок ощадливого використання наявних ресурсів, раціональної організації господарювання може забезпечити удосконалення механізму управління фінансовими ресурсами природокористування.

Найважливішою якісною характеристикою землі в сільському господарстві є її родючість. Як економічну категорію родючість ґрунту визначають його здатністю задовольняти потреби рослин у необхідних для них поживних речовинах. В економічній науці виділяють економічну (природну і штучну, потенціальну і ефективну), абсолютну та відносну родючість.

Для об'єктивної кадастрової оцінки земель необхідно вести ретельний облік природних і економічних факторів на відповідних територіях. Вплив природних умов на врожайність сільськогосподарських культур визначають на територіях з приблизно однаковими кліматичними, ґрунтовими, економічними й організаційними факторами за допомогою кадастрового районування (зонування) території, яке має враховувати закономірні зміни клімату й природних умов та особливості використання земель у народному господарстві.

Для кадастрової оцінки земель поряд з природно-кліматичними умовами враховують економічні показники використання земель. З цією метою виконують природно-економічне або кадастрове земельно-оцінне районування. Земельно-оцінний район — це частина території, для якої характерна повна однорідність агро-кліматичних, геоморфологічних, ґрунтово-меліоративних і природно-технологічних умов, які істотно впливають на спеціалізацію та рівень інтенсивності використання земельних ресурсів.

Природно-економічне районування передбачає виділення земельно-оцінних районів, території яких характеризуються однорідністю клімату, відносною одноманітністю ґрунтового покриву, однаковими економічними умовами ведення господарства. У такому разі результати сільськогосподарського виробництва відповідатимуть відмінності якості ґрунтів і рівню їхньої родючості, яку буде встановлено за результатами бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель [46; 47].

Обмеженість земельних ресурсів та стабільність їхнього розміщення в Карпатському регіоні зумовлює необхідність розробки пропозицій з наукової організації використання земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз стану земельного фонду, тенденції деградації ґрунтів, зниження на значних площах продуктивності цінних сільськогосподарських угідь дають підстави для розробки та впровадження в найближчі роки еколого-економічної концепції землекористування й розвитку сільського господарства.

З метою оздоровлення навколишнього середовища і подолання екологічної кризи необхідно визначити нові напрями взаємодії суспільства із земельним фондом, зокрема використанням сільськогосподарських угідь.

Земельний фонд Хмільницького району становить 118 153 га, з них – 92502,3 га займають сільськогосподарські угіддя, а саме: рілля – 77808,8392 га, багаторічні насадження – 3708,5990 га , сіножатті – 5120,9679 га та пасовища - 5866,9265 га (табл. 2.1). Створено 17395,0 га земель запасу , в тому числі 15946,3 га ріллі. Надано у власність і користування всього земель запасу (ріллі) площею 15090,9 га. Залишок невикористаних земель запасу (ріллі) становить 1569,3 га.

Державного резервного фонду на території району створено 6129,6 га, з них ріллі – 5242,5 га. Площа невикористаних земель резервного фонду (ріллі) становить 1488,9 га.

Передано у власність та користування земель резервного фонду (ріллі) 4500,2 га.

В колективну власність передано 59067,1 га земель, в тому числі 54031,2 га сільськогосподарських угідь .

Набули право на земельну частку (пай) 27685 громадян. Отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) – 27321 громадян. Оформлено всього державних актів на право власності взамін сертифікатів 27153. Видано державних актів на право власності на земельну ділянку взамін сертифікатів всього 26336, з них 48 за 9 місяців 2015 року.

Таблиця 2.1

Структура земельного фонду Хмільницького району Вінницької області

№ з/п	Назва угідь	Загальна площа		Кількість власників землі та землекористувачів	Площа одного власн. землі або землекористувача, га	Кількість населення, чол	Площа на одного мешканця, га
		га	%				
	Всього земель	118153,0	100	68229	1,7	64559	1,82
1.	Всього с/г земель	94795,76	80,23		1,4		1,46
1.1.	Рілля	77808,83	65,85		1,1		1,2
1.2.	Перелоги	0	0		0		0
1.3.	Багаторічні насадження	3708,599	3,13		0,05		0,057
1.4.	Сіножаті	5120,967	4,33		0,07		0,07
1.5.	Пасовища	5863,926	4,96		0,08		0,09
	Разом с/г угідь	92502,33	78,29		1,35		1,43
1.6.	Під будівлями і дворами	1455,356	1,23		0,02		0,02
1.7.	Під шляхами і прогонами	838,0750	0,70		0,01		0,01
1.8.	Землі в стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості	0	0		0		0
1.9.	Забруднені с/г угіддя	0	0		0		0
1.10.	Інші с/г землі	0	0		0		0
2.	Ліси та інші лісовкриті площі – всього	16705,16	14,13		0,24		0,25
2.1.	В т.ч. – ліси	16423,57	13,90		0,24		0,25
2.2.	- інші лісовкриті площі	281,5887	0,23		0,04		0,004
3.	Забудовані землі	3735,047	3,16		0,05		0,057
4.	Відкриті заболочені землі	229,4886	0,19		0,003		0,003
5.	Відкриті землі	1992,924	1,68		0,03		0,03
6.	Води	679,8724	0,57		0,009		0,010

Прийнято розпоряджень про виділення в натурі паїв 118. Прийнято розпоряджень про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) – 101.

Видано державних актів на право власності на земельні ділянки всього (приватизація) – 23225.

За дорученням райдержадміністрації управлінням розглянуто близько 691 заяви громадян та юридичних осіб щодо передачі земельних ділянок у власність та користування.

Продано (з початку продажу) всього 169 земельних ділянок несільськогосподарського призначення, загальною площею 27,9283 га на суму 2023,011 тис. грн.

За 9 місяців 2015 року продано 1 земельну ділянку несільськогосподарського призначення загальною площею 0,021 га на суму 4513 грн.

Аналізуючи табл. 2.1, ми можемо побачити, що на території Хмільницького району землі на одного мешканця припадає: ріллі - 1,2%, під будівлями і двори - 0,02% , забудовані землі – 0,057% і т.д.

2.3. Економічні умови

Підсумки роботи промислових підприємств району за 2016 рік свідчать про те, що протягом звітного періоду відбувся ріст темпів виробництва промислової продукції проти відповідного періоду минулого року на 29,2%.

За період з початку року промисловими підприємствами району вироблено продукції на суму 214 млн. 334 тис. грн., у діючих цінах, що на 48 млн. 398 тис. грн. більше, ніж за відповідний період минулого року.

Наслідки фінансово-економічної кризи відчули на собі підприємства будівельної галузі району, коли вироблену продукцію стало неможливо реалізувати через відсутність попиту на неї на ринку.

ТОВ «Качанівський цегельний завод» з початку року виробив 10,6 млн шт. цегли на суму 11 млн. 31 тис. грн., що становить 114,5% до відповідного періоду минулого року. У квітні підприємство зупинялося в зв'язку з необхідністю проведення реконструкції печі по випалюванню цегли. Нині

робота підприємства відновлена. Проведена реконструкція дала змогу зменшити затрати газу на виробництво продукції і знизити собівартість. Однією з головних проблем підприємства є низькі обсяги реалізації готової продукції. Робота на склад призводить до збитковості підприємства. Так, станом на 1.01.2011 року залишки виробленої продукції на складі становили 2,6 млн шт. Але завдяки роботі, що проводиться керівництвом підприємства питання реалізації поступово вирішується.

ТОВ «Уланівське заводоуправління» — сезонне підприємство, яке розпочало роботу у червні місяці поточного року у зв'язку з великими залишками цегли, виробленої у 2009 році. За 2010 рік вироблено 1 млн. 582 тис. шт. цегли на суму 1 млн. 166 тис. грн. Станом на 1.01.2011 року залишок цегли на підприємстві становив 200 тис. шт.

ВАТ «Уланівський Агромаш» значно покращив роботу. В результаті надходження замовлень на ремонт сільськогосподарської техніки, на виготовлення молокоприймальних пунктів. Обсяг виробництва за рік склав 1 млн. 107 тис. грн., що більше у 5 разів, ніж у минулому році. Підприємство вишукує можливості по освоєнню нових видів діяльності. Так, з метою надання послуг, на його базі встановлено обладнання по діагностиці автомобілів при проходженні технічних оглядів, створено станцію технічного обслуговування автомобілів, розроблено нову конструкцію котла по спалюванню соломи і преса для виготовлення солом'яних брикетів.

ТОВ «Хмільницький завод залізобетонних виробів» нині є дільницею ТОВ «Гніванський гранітний кар'єр». Підприємство розпочало роботу у березні поточного року у зв'язку з неможливістю виготовлення залізобетону при мінусовій температурі. Тому за рік вироблено продукції на суму 1 млн. 590 тис. грн. проти 1 млн. 964 тис. грн. у минулому році, або 80,9%.

ВП «Жданівський цукровий завод» ТОВ «Хмільницьке» — сезонне підприємство по виробництву цукру є виробничим підрозділом ТОВ «Хмільницьке», що об'єднало промисловість і сільське господарство. Це дало змогу в минулому році заготовити 293,7 тис. тонн цукросировини і виробити

37 тис. 772 тонни цукру. Обсяг виробленої продукції склав 199 млн. 438 тис. грн., що становить 130,4% до минулого року.

Одним з основних шляхів розв'язання проблем в питанні зайнятості населення є розвиток малого підприємництва. В районі проводиться цілеспрямована робота по сприянню розвитку підприємницької діяльності. З цією метою в районі розроблена і діє «Програма розвитку малого підприємництва на 2015–2016 роки».

З метою спрощення дозвільних процедур створено Єдиний реєстраційно-дозвільний центр. Станом на 1 січня 2015 р. в районі зареєстровано 87 суб'єктів малого підприємництва (МП) різної організаційної форми, з яких діє — 72 та 1114 діючих суб'єктів підприємницької діяльності фізичних осіб. На десять тисяч наявного населення району припадає 18,5 одиниць МП.

За рік у районі зареєстровано 4 суб'єкти підприємницької діяльності юридичних осіб і 157 — фізичних осіб. У районі діє 82 фермерських господарства. Площа сільськогосподарських угідь становить 8 тис. 528 га.

РОЗДІЛ 3
АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

3.1 Стан реформування земельних відносин

Земля завжди була, є і буде залишатися особливим об’єктом суспільних відносин, який характеризується просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо. Значення землі як провідного ресурсу людського розвитку у сільській місцевості, де вона виступає не лише як просторовий базис, але і як головний засіб виробництва, важко переоцінити.

Стан земельних ресурсів, тобто сукупний природний ресурс поверхні суші, що є просторовим базисом розселення і господарської діяльності, а також основним засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві, завжди належатиме до числа провідних факторів, які впливають на розвиток продуктивних сил держави. В той же час, на сучасному етапі, можна констатувати, що сформовані в Україні земельні відносини не стільки сприяють, скільки перешкоджають ефективному використанню земельно-ресурсного потенціалу.

Стаття 13 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР чітко визначає, що земля, як і інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, є об’єктами права власності Українського народу. При цьому, кожний громадянин має право користуватися природними об’єктами права власності народу відповідно до закону. Функція захисту прав усіх суб’єктів права власності і господарювання, а також забезпечення соціальної спрямованості економіки, Основним Законом покладається на державу. При цьому гарантується рівність усі суб’єктів права власності перед законом.

Таким чином, суспільні відносини, пов’язані із перерозподілом земельних ресурсів, завжди вимагатимуть пильної уваги з боку держави, перш за все, щодо їх відповідності суспільним інтересам, адже одне лише існування інституту власності на землю можливе лише в тому випадку, коли

ця власність визнається суспільством, а її існування виправдовується високою соціальною, економічною і екологічною ефективністю використання землі як основного національного багатства[49,50].

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється вже понад 18 років (з 1991 року). Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Пріоритетним завданням земельної реформи мало стати формування ринкових земельних відносин, котрі забезпечили б подальший ефективний перерозподіл земельних ресурсів на основі ринкової саморегуляції.

В силу, як окремих системних прорахунків авторів земельної реформи, так і недостатнього ресурсного її забезпечення, більшість цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування, зокрема:

- масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконаліть організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;

- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин.

Кризовий стан спостерігається щодо використання особливо цінних земель, до яких відносяться найбільш продуктивні ґрунти (чорноземів нееродованих несолонцюватих на лесових породах; лучно-чорноземних незасолених несолонцюватих суглинкових ґрунтів; темно-сірих опідзолених та чорноземів опідзолених на лесах і глеюватих; бурих гірсько-лісових та дерновобуроземних глибоких і середньоглибоких; дерново-підзолистих суглинкових ґрунтів; торфовищ з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушених незалежно від глибини; коричневих ґрунтів Південного узбережжя Криму; дернових глибоких ґрунтів Закарпаття), землі дослідних

полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, а також землі природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення.

В Україні склалася ситуація, за якої практично неврахована унікальна особливість земельний фонду держави, що характеризується надзвичайно високою біопродуктивністю у порівнянні із іншими країнами, та значним переважанням у його структурі земель із найбільш родючими ґрунтами. Так, за даними науковців Інституту ґрунтознавства і агрохімії УААН головна база виробництва сільськогосподарської продукції розміщена на чорноземах та ґрунтах чорноземного типу – 61,4 % площі орних земель. В той же час, частка особливо цінних земель, на яких ведеться сільськогосподарське виробництво за даними Держгеокадастру становить 11,9 млн. га або ж 19,8 % території.

Ці землі відіграють надзвичайну роль у розвитку продуктивних сил в аграрному секторі економіки України, особливо за ринкових умов та урахуванням загострення продовольчої, енергетичної та екологічної кризи, вони потенційно можуть використовуватися, як резерв для одержання стабільних високих врожаїв сільськогосподарських культур.

Раціональне використання особливо цінних земель, дозволятиме збільшити виробництво рослинної органічної речовини за рахунок максимального використання потенціалу клімату та ґрунту з підвищенням коефіцієнту біоконверсії кормів у продукти тваринництва. Натомість залишається значна кількість проблем, що стосуються забезпечення екологічної безпеки при використанні особливо цінних земель.

Перш за все, й до цього часу відсутній повноцінний реєстр (кадастр) особливо цінних земель, не складено відповідних кадастрових планів та карт із відображеними на них особливо цінними ґрунтами, землями дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення.

У регіональному відношенні залишається не вирішеною проблема визначення та використання регіональних особливо цінних ґрунтів, які мають найвищу продуктивність у межах окремих регіонів [52].

Відсутність належного державного контролю призводить до значних втрат особливо цінних ґрунтів в урбанізаційних процесах, на які припадає значна частка продуктивного потенціалу сільськогосподарських угідь.

Залишаються не визначеними на місцевості межі переважної більшості об'єктів природно-заповідного фонду, що унеможливлює повноцінне їх збереження як каркасу екологічної стійкості територій. При цьому, за останні десятиріччя вдвічі збільшено площі заповідників, національних природних парками, але загальна площа земель природно-заповідного фонду залишається недостатньою та не відповідає вимогам Європейського Союзу до формування екомережі.

Не вирішеною залишається і проблема охорони особливо цінних земель історико-культурного призначення. Вона головним чином, полягає у тому, що межі цих земельних ділянок та їх охоронних зон переважно не закріплені на місцевості.

Враховуючи специфічні екологічні та економічні особливості цих земель, доцільно встановити диференційований підхід до справляння земельного податку за використання особливо цінних земель. У такому контексті необхідно переглянути нормативну грошову оцінку особливо цінних земель і здійснити заходи щодо суттєвої диференціації розмірів земельного податку та орендної плати за використання цими землями.

В цілому слід констатувати, що проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у

землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності.

Сталий розвиток продуктивних сил, за таких умов, стримується незадовільним станом земельних відносин, що вимагає від управлінців, науковців та фахівців переосмислення цілей та завдань земельної реформи та вжиття заходів щодо гармонізації економічного, екологічного та соціального напрямів оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України [53; 54].

3.2 Особливості створення нових агроформувань

Станом на 01.10.2015 по Вінницькій області проведено реформування 400 агроформувань. Унаслідок реформування створено 2111 нових агроформувань: товариств з обмеженою відповідальністю – 436 (загальна площа 690,00 тис.га); приватно-орендних підприємств – 424 (площа 206,7 тис. га); акціонерних товариств – 32 (площа 63,7 тис. га); сільськогосподарських кооперативів – 47 (площа 86,7 тис. га); фермерських господарств – 964 (площа 253,4 тис. га); індивідуальні (приватні) господарства без створення юридичної особи – 48934 (площа 387,1 тис. га); інших суб'єктів господарювання – 208 (площа 75,2 тис. га).

Площа переданих в оренду земельних ділянок та земельних часток (паїв) становить 1199,1 тис. га.

У Вінницькій області нараховано орендної плати на суму 569,462 млн. грн., середній розмір орендної плати становить – 474,9 грн. за 1 га.

У Хмільницькому районі нараховано орендної плати на суму 65,496 тис. грн., при цьому середній розмір орендної плати становить 57,7 грн.за 1 га.

3.3. Рівень використання земель

Державна земельна політика завжди базується на утвердженні земельних відносин, які відповідають земельному ладу суспільства. Управління земельними ресурсами здійснюється через певні механізми, які складаються із правової, економічної і організаційної частин.

Правова частина включає норми і правила, які визначаються передусім земельним законодавством і обов'язкові для виконання. Виконання їх контролюється органами державної влади, землевпорядною службою, судовими інстанціями. Основи правової частини механізму управління земельними ресурсами можна виразити структурною. Принципові положення правового механізму управління закладені Конституцією України та Земельним кодексом України. На їх базі вибудовуються основні елементи правового механізму управління.

Економічний механізм базується на засадах матеріальної дії на землевласників і землекористувачів, які спрямовані на реалізацію визначеної земельної політики, пріоритетних напрямів використання землі, зміцнення панівних форм земельної власності.

До основних елементів економічного механізму можна віднести:

1) встановлення диференційованих платежів за землю;

2) економічне стимулювання раціонального землеволодіння і землекористування та застосування економічних санкцій за безгосподарське ставлення до землі, зниження родючості ґрунтів;

3) економічний захист від вилучення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб;

4) інвестиційна і кредитно-фінансова політика держави.

Разом з тим систематичне удосконалювання функцій і методів управління земельними ресурсами - одна з характерних рис управління, що залежить від науково-технічного прогресу в економіці країни. Так, земельний кадастр пройшов шлях від описів, які полягають в найпростішому

описі монастирських, церковних та інших землеволодінь до державного земельного кадастру, що включає в себе державну реєстрацію земельних ділянок, кількісний і якісний облік земель та їх зонування, економічну і вартісну оцінку земель.

Важливу роль у реалізації економічного механізму управління земельними ресурсами відіграє система землеустрою, яка включає сукупність взаємопов'язаних наукових, технічних, технологічних та організаційно-правових заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, обліку та оцінки земельних ресурсів, організацію використання і охорони земель, складання територіальних і внутрішньогосподарських проєктів землеустрою (рис. 3.1).

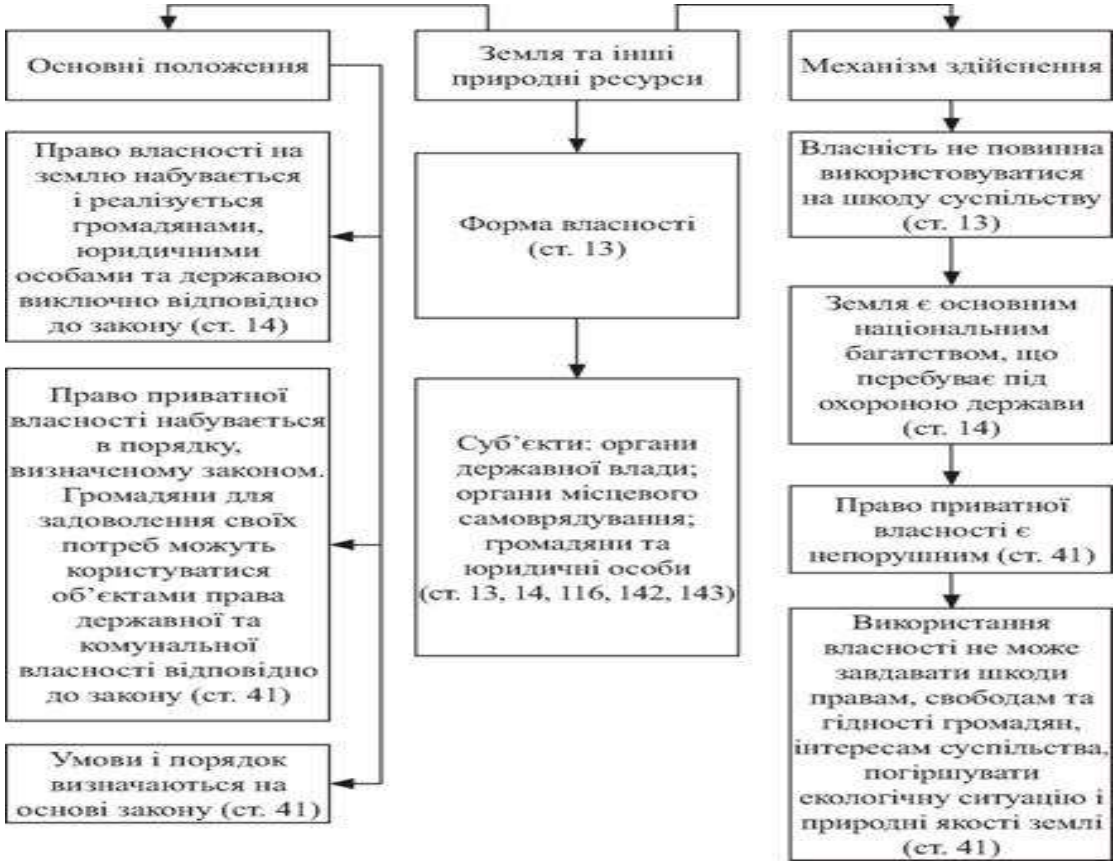


Рис. 3.1. Концептуальні основи правового регулювання земельних відносин в Україні

За вказаними чинниками виділяються напрями та формуються механізми управління земельними ресурсами. Зокрема:

а) сільськогосподарський;

б) містобудівний;

в) природоохоронний;

г) рекреаційний;

ґ) лісогосподарський;

д) лінійно-комунікаційних систем;

е) надрокористування;

є) промисловості.

Використовуючи функціонально-галузевий підхід до класифікації землекористування з розподілом його за категоріями земель в залежності від ступеня антропогенного навантаження і допустимого режиму господарського використання, формується набір ситуацій для визначення завдань управління [14].

Отже, системи землекористування та землеустрою є головним інструментом реалізації економічного механізму управління земельними ресурсами. У ході землеустрою з використанням матеріалів земельного кадастру і моніторингу встановлюються площі і межі землеволодінь та землекористувань, якісні характеристики земель, які є інформаційною базою даних для нарахування земельного податку і встановлення орендної плати за землю. Крім того, в процесі землеустрою визначаються особливі умови і режим використання земель, сервітути, дається характеристика вихідного стану родючості земель, накреслюються заходи з поліпшення їхньої якості, захисту від ерозії тощо. Порівнюючи в динаміці ці вихідні дані з показниками фактичного використання земель, держава може застосовувати до землеволодільців і землекористувачів заходи економічної дії.

З метою економічного стимулювання раціонального використання земель власники і користувачі ділянок можуть на визначений час звільнитись від плати за землю, одержувати пільги зі сплати земельного податку. Крім того, держава або місцеві органи виконавчої влади та місцевого самоврядування розробляють свої програми виділення

бюджетних коштів для відновлення або рекультивації земель, грошових компенсацій при тимчасовій консервації, заохочення землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів тощо.

Одночасно розробляються правила встановлення штрафних санкцій за втрати родючості ґрунтів, розвиток процесів ерозії, порушення земельного і природоохоронного законодавства.

У процесі здійснення землеустрою розробляються заходи економічного захисту земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб. У проєктах землеустрою визначається склад і цінність земель, що вилучаються із сільськогосподарського виробництва, розробляються заходи з усунення негативних наслідків відводу земель на розвиток виробництва, організацію території, охорону земель і довкілля, розраховуються і обґрунтовуються розміри збитків, які відшкодовують землеволодільцям і землекористувачам, втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та способи їх відшкодування.

Управління земельними ресурсами передбачає розробку в системі землеустрою регіональних програм використання і охорони земель, схем землеустрою районів, проєктів землеустрою сільських та селищних рад, які входять в єдину систему передпланових, передпроектних розробок. Вони є науковою основою для здійснення інвестиційної і кредитно-фінансової політики, яка спрямована на підтримку пріоритетних типів землекористування та форм землеволодіння і землекористування [59; 60].

Організаційна частина механізму управління земельними ресурсами включає організаційно-адміністративні методи управління. Вони базуються на владі, дисципліні і відповідальності. Організаційно-адміністративні дії здійснюються у таких основних видах:

1) прямі адміністративні вказівки, які мають обов’язковий характер, адресуються конкретним об’єктам, якими управляють, або особам та діють на конкретну ситуацію, що склалась;

2) встановлення правил, які регулюють діяльність із землекористування (нормативне регулювання), розробка стандартних процедур адміністративної дії;

3) розробка і впровадження рекомендацій з організації та вдосконалення технологій використання і охорони землі;

4) контроль за використанням та охороною земель.

Основною формою реалізації і застосування організаційно-адміністративних дій в управлінні є розпорядження і оперативне втручання в процес організації використання земель та його регулювання в цілях координації його учасників для виконання поставлених перед ними завдань.

Завдання управління земельними ресурсами на різних рівнях поділяються на завдання законодавчих і виконавчих органів влади. Завдання управління реалізуються всіма суб'єктами управління та мають суттєві відмінності стосовно проблем забезпечення життєдіяльності цих регіонів і перспектив їх розвитку. Тому необхідно диференціювати завдання для відомств і районів, що допоможе визначити місце і роль кожного суб'єкта управління на конкретній території, уникнути дублювання в їхніх діях або в разі відсутності системи управління з важливих процесів землекористування [13].

Реалізація основних механізмів управління земельними ресурсами потребує наявності достовірної інформації про об'єкти управління, яку містить державний земельний кадастр. Тому створення системи державного земельного кадастру, проведення різних оцінок земель слід вважати одним із ключових завдань державної земельної політики, що забезпечує формування податкової бази та враховує реальну ринкову вартість земель.

Основним механізмом регулювання земельних відносин та формування ефективного землекористування є землеустрій з метою максимізації бюджетних доходів, підвищення рівня використання земель, збереження керованості землями, що закріплюються у власності держави і територіальних громад.

Для реалізації цієї мети необхідно вирішити такі завдання:

- розробка і впровадження комплексу заходів для удосконалювання системи державного регулювання земельних відносин, що передбачають централізацію в територіальних органах Держгеокадастр повноважень з управління землеустроєм, автоматизацію управлінського процесу, формування його інструктивно-методичного забезпечення;

- розробка і затвердження єдиної ринкової методики визначення плати за землю, що враховує категорії земель, ефективність їхнього використання, типи землекористувачів, фінансово-економічний стан землекористувачів (рівень доходів), платіжну дисципліну у взаємозв'язку з промисловою і соціальною політикою;

- установлення порядку й умов надання земель, що враховують компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування, відповідно, і стимулюючі інвестиційні процеси в регіональній економіці з урахуванням галузевих і соціальних пріоритетів.

З огляду на те, що сучасний етап економічного розвитку України пов'язаний зі становленням економіки змішаного типу, заснованої на формуванні ринкових відносин практично в усіх її галузях при збереженні державного регулювання найважливіших економічних процесів, державна земельна політика повинна мати чітко виражену антимонопольну спрямованість і забезпечувати:

• розробку правових і економічних механізмів попередження концентрації великих земельних масивів у руках неефективних власників, перерозподілу земель на умовах забезпечення їхнього раціонального використання правонаступниками;

• розвиток конкуренції при формуванні правовідносин на землю, що дає змогу залучити в економіку інвесторів, що конкурують у рамках інвестиційних проєктів, із забезпеченням гарантій їхніх прав на землю;

• розробку механізмів державного регулювання діяльності природних монополій шляхом керування правовідносинами на землі підприємств-монопо- лістів, а також за допомогою земельно-податкової політики;

• розвиток конкуренції у сфері підприємництва в землеустрої і земельному кадастрі за участю приватних землевпорядників, але при збереженні державного сектора і встановленні державного тарифного регулювання землеустрою і земельного кадастру;

• активізацію земельного ринку, зокрема первинного надання державних (муніципальних) земель у власність і оренду за рахунок залучення до земельних торгів професійних учасників ринку нерухомості, що мають зобов'язання, права і гарантії;

• визначення умов, порядку і правил ведення страхової діяльності в сфері управління земельними ресурсами, розвиток конкуренції на ринку страхових послуг у процесі регулювання земельних відносин.

Найважливішим завданням державної земельної політики є створення соціальних гарантій, захист їх прав й інтересів, запобігання розвитку негативних процесів при трансформації землекористування [11].

Першочерговими заходами в цій сфері є:

1) формування правових умов для забезпечення громадян земельними ділянками, необхідними для задоволення життєвих потреб і господарювання, з установленням порядку передачі земель під індивідуально-житлове будівництво, садівництво і дачне будівництво, диференціація зменшення ціни наданих земель;

2) збільшення числа робочих місць при організації і розширенні виробництва в різних сферах економіки на основі раціонального використання і залучення в економічний оборот і господарювання земельних ресурсів з метою стимулювання впровадження інвестиційних проєктів, що забезпечують розв'язання соціальних проблем;

3) залучення широких верств населення до процесу забезпечення раціонального й ефективного використання земель, що вимагає формування

механізмів участі громадян у реалізації державного земельного контролю, стимулювання його розвитку на виробництві й у суспільному самоврядуванні.

Держгеокадастр забезпечує раціональне використання та охорону земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів [23].

Основними завданнями землеустрою є:

- реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій зі встановлення особливого режиму та умов використання земель;
- встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін [12].

Основними завданнями щодо охорони земель, які покладені на територіальні органи земельних ресурсів, є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

До повноважень органів земельних ресурсів щодо охорони земель належить:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Середньозважений вміст гумусу в цілому по господарству складає 3,92%.

Середньозважений вміст легкогідролізованого азоту складає 110 мг на 1 кг ґрунту, рухомого фосфору - 118 мг на 1 кг ґрунту, обмінного калію – 101 мг на 1 кг ґрунту.

За ступенем кислотності ґрунтів розподіл слідуючий: середньокислі (pH 4,6 – 5,0), слабокислі (pH 5,1-5,5) , близькі до нейтральних (pH 5,6-6,0) – 64,6 га, нейтральні (pH 6,1-7,0) – 1288,8 га.

Одним із важливих складових даного проєкту є баланс гумусу в сівозмінах, який розрахований згідно посібника українського хлібороба (стор. 202-203) [31].

Як видно з нижченаведеної таблиці 3.1, в цілому по району передбачено позитивний баланс гумусу, який досягається шляхом приорювання поживних рештків (соломи озимої пшениці, озимого ріпака, гречки іт.д.), посіву поживних культур та обов'язкове внесення органічних добрив в мінімальній дозі 40 т/га в основному під цукрові буряки. Без проведення цих міроріємств баланс гумусу буде від'ємний і приведе до подальшої деградації ґрунтів.

Таблиця 3.1

Баланс гумусу по Хмільницькому районі в розрахунку в кг/га

Кількісні та показники балансу гумусу орного шару ріллі	Фактично	По проекту	До проекту
			+ -
Рівень відтворення гумусу, всього кг/га у тому числі за рахунок	1807,55	2193,12	385,57
а) гуміфікації поживно-кориневих решток;	1326,73	1377,73	51
б) гуміфікації побічної продукції;	320,45	387,5	67,05
в) гуміфікації органічних добрив;	160,37	427,89	267,52
Річні втрати гумусу, всього кг/га, у тому числі за рахунок;	2199,5	2054,6	-144,9
а) мінералізації під культурами;	1063,2	1041,8	-21,4
б)ерозії грунту;	1136,3	1012,8	-123,5
Загальний річний баланс гумусу, кг/га	-391,95	138,53	530,48

Примітка: *Вміст гумусу по сівозмінах взято по агрохімічному обслідуванню, яке по даному господарству було надано. При розрахунку надходження гумусу бралась планова урожайність.*

Розрахунок добрив під культури розраховувався на рік освоєння сівозмін (2016 р.) по методиці, яка рекомендована Державним центром родючості ґрунтів. При цьому показники забезпечення азотом по Корнфілду

зменшувались майже в три рази і приведені до методу Тюріна. Показники вмісту рухомого фосфору та обмінного калію приводились до старих стандартів (мг на 100 грунту).

По інших роках ротації потреба в добривах може трохи змінюватись в ту чи іншу сторону.

Потреба в мінеральних добривах розраховувалась по кожному полю. Крім того потрібно врахувати, що в одному полі під цукрові буряки буде проводитись хімічна меліорація грунтів (вапнування кислих) на площі близько 335,1 га.

3.4 Аналіз та оцінка екологічної стабільності території району

В умовах подальшого регулювання земельних відносин в АПК агроекологічний та екологічний підхід раціональної організації території землекористування є важливим в умовах сучасного господарювання.

Оптимальне використання сільськогосподарських земель та формування сталих землекористувань, з агроекологічної точки зору, повинне забезпечувати постійне відтворення родючості ґрунтів та їхньої продуктивної здатності без втрати стійкості агроекосистемою. Зараз в Україні набуло широкого розмаху виснажливе використання земель, коли реальна врожайність зернових культур частково зросла в умовах сприятливих погодних умов року, а потенційна родючість, за даними ґрунтових обстежень, зменшується. Відбувається це як за рахунок інтенсивного використання так і деструкції накопичених у ґрунті природних ресурсів : біогенних елементів (гумусу) та погіршання якості органічної речовини агрофізичних властивостей. Незначні обсяги застосування органічних і мінеральних, а також хімічних меліорантів (добрив), як правило, не забезпечують відновлення потенційної родючості ґрунтів. Агроекосистеми поступово втрачають внутрішню стійкість,

стабільність і навіть для простого відтворення їх продуктивності потрібно буде все більше невідновлюваних та енергетичних ресурсів .

Екологобезпечне використання земель є однією з необхідних умов сталого розвитку не тільки агросфери, а і суспільства в цілому. Сучасний кризовий стан земельних ресурсів України, в тому числі її Лісостепової зони, падіння родючості ґрунтів та масштабне поширення деградаційних процесів зумовлюють потребу істотних змін у господарській діяльності людини та природокористуванні. У зв'язку з цим, надзвичайно актуальним є застосування системного підходу до оцінки сучасного еколого-економічного стану земель сільськогосподарського призначення та надання науково обґрунтованих рекомендацій щодо раціонального, екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування [24; 26].

Метою дослідження є обґрунтування та розробка теоретико–методологічних засад формування сталого землекористування, удосконалення організації використання та охорони земель в ринкових умовах.

Для досягнення поставленої мети необхідно було розв'язати такі завдання:

- удосконалити теоретико-методологічні засади територіальної організації системи землекористування на засадах сталого розвитку;
- провести агроекологічну оцінку сучасного стану та визначити перспективи використання сільськогосподарських угідь;
- виявити зв'язки між екологічними, економічними та соціальними факторами, які вливають на ефективність використання сільськогосподарських угідь в агроформуваннях;
- удосконалити нормативні(граничні) показники втрат ґрунту в результаті ерозії;

- удосконалити принципи протиерозійного проектування схем поділу просторового розміщення земельних ділянок (полів) з контурно-меліоративною організацією території за допомогою версії моделі WEPP.
- удосконалити теоретичні засади землевпорядного проектування та організації території на еколого-ландшафтній основі;
- обґрунтувати і розробити методологічні засади створення екологічної мережі України на місцевому рівні;
- створити оптимальні моделі структури земельних угідь і типові схеми просторової організації території з урахуванням морфологічних та ґрунтових особливостей водозборів;
- визначити основні обмеження, обтяження та сервітути при використанні та охороні земель в сучасних агроформуваннях.

Дієвим механізмом раціоналізації сільськогосподарського землекористування виступає землеустрій як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

В умовах реформування земельних відносин важливим завданням землеустрою є організація раціонального використання землі з метою утворення певної системи землекористування, яка відповідала б принципам економічної доцільності, екологічної безпеки та соціальної справедливості господарювання на землі [17].

Проведення землеустрою передбачає розроблення документації в такій послідовності: розроблення загальнодержавних і регіональних програм використання й охорони земель розроблення схем землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорона виробництва, земель адміністративно-територіальних утворень складання проєктів землеустрою складання робочих проєктів землеустрою .

На основі дослідження особливостей організації використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах нами запропоновано складові системи землеустрою щодо використання та охорони земель надержавному, регіональному, місцевому та господарському рівнях.

Загальнодержавні і регіональні програми використання й охорони земель передбачають ряд заходів з використання та охорони земель з врахуванням економічного, науково-технічного та соціального розвитку держави і охорони довкілля. Такі програми визначають склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання й охорони земель, а також обсяги та джерела ресурсного забезпечення їх реалізації, є механізмом та інструментом для реалізації концепцій розвитку земельних відносин та землекористування [54].

Основою таких програм повинні бути схема землеустрою держави та схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень.

Схема землеустрою на загальнодержавному рівні передбачає науково обґрунтований розподіл земель за основним цільовим призначенням з врахуванням нормативного співвідношення угідь у межах основних природно-сільськогосподарських зон, враховуючи напрям територіального розвитку регіону (економічного, природно-заповідного, соціального).

Схеми землеустрою на регіональному рівні містять техніко-економічне обґрунтування використання й охорони земель, науково обґрунтований розподіл земель за цільовим призначенням у межах адміністративно-територіальних одиниць району, враховуючи нормативи співвідношення земельних угідь, зокрема сільськогосподарських, відповідно до природно-сільськогосподарського районування.

Такі схеми розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського,

лісового і водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст тощо (табл. 3.2). Розробляються такі схеми на перспективу (10-15 років).

Таблиця 3.2

Використання земель за екологічними ознаками Хмільницького району

№ п/п	Назва земель за екологічною ознакою	Загальна площа		В тому числі								
		га	%	Рілля	Перелоги	Багатор. насадж.	Природні кормові угіддя	Ліси і чагарники	Під водою	Болота	Під будівлями, дворами, шляхами, прогонами	Землі, не включені в госп. використання
1.	Оброблювані землі	92502,3326	78,3	77808,8392	0	3708,599	0	0	0	0	0	0
2.	Луки	2007,6	1,7	0	0		2007,6	0	0	0	0	0
3.	Лісовкриті території	16705,1667	14,1	0	0	0	0	16705,1667	0	0	0	0
4.	Водопокриті території	909,361	0,8	0	0	0	0	0	679,8724	229,4886		0
5.	Забудовані території	6028,4784	5,1	0	0	0	0	0	0	0	6028,4784	0
6.	Піски, яри, порушені землі, інші угіддя, не включені в господарське використання	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Всього земель	118153,0	100	77808,8392	0	3708,599	2007,6	16705,1667	679,8724	229,4886	6028,4784	0

Вирахувавши за даними табл. 3.2 відсоток від загальної площі, можна зробити висновок, що найбільш використовуються оброблювальні землі їх відсоток становить 78,3%. Лісо вкриті території становлять у відсотковій формі приблизно 14,1,також частину займають луки 1,7%. Не менш важливе значення мають водо вкриті території 0,8%.

РОЗДІЛ 4
ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ І МОНІТОРИНГУ ПРИ УПРАВЛІННІ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

4.1 Використання матеріалів землеустрою

Згідно статті 183 Закону України «Про землеустрій», основними завданнями землеустрою є:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

ґ) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

4.2 Використання кадастрової інформації при ухваленні управлінських рішень

Згідно статті 184**, з**емлеустрій передбачає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

ґ) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов’язаної з використанням та охороною земель;

и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань являє собою технічні дії з перенесення та закріплення на місцевості меж населених пунктів, районів, областей та інших утворень. Правовою і технічною підставою для виконання зазначених дій є генеральний план населеного пункту (міста, селища) або проєкт землеустрою (для сільських населених пунктів). Основні точки меж закріплюються на місцевості спеціальними знаками або провадиться опис проходження меж у натурі. Усі матеріали перенесення меж у натуру оформляються у вигляді спеціальної землевпорядної справи.

Розробка загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель здійснюється на підставі нормативних актів, які видаються Верховною Радою, Кабінетом Міністрів, Президентом, місцевими органами державної влади, а також Держгеокадастр.

Прогнози і генеральні схеми складаються на довгострокову перспективу (15—25 років) і передбачають вирішення найважливіших соціально-економічних та технічних завдань, пов'язаних з організацією раціонального та ефективного використання й охорони земельних ресурсів. Так, Основними напрямами державної політики України у галузі охорони навколишнього природнього середовища, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки передбачене продовження виконання Національної програми охорони земель до 2010 р. На основі врахування принципів доку-

ментів Конференції 00Н з розвитку населених пунктів, рекомендацій Європейської економічної комісії 00Н і Ради Європи в Україні прийнята Генеральна схема планування її території. Вона визначає пріоритети і шляхи концептуального вирішення питань, пов'язаних з плануванням та використанням території нашої країни, удосконаленням систем розселення і забезпеченням сталого розвитку населених пунктів, розвитком виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формуванням національної екологічної мережі. Крім того, передбачені підготовка і впровадження регіональних схем збереження та відновлення земельних ресурсів; здійснення землеустрою територій з урахуванням сформованих екологічних, економічних, географічних, історичних та демографічних особливостей регіонів; створення державної системи управління якістю земельних ресурсів тощо. Регіональні прогнози і схеми, які розробляються на основі загальнодержавних прогнозів і генеральних схем, підлягають затвердженню відповідними органами виконавчої влади у встановленому порядку.

Складання схем землеустрою, розроблення техніка-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень передують складанню довгострокових прогнозних або середньострокових передпланових документів, які забезпечують наукове обґрунтування раціональної експлуатації та охорони земельних ресурсів. Потім ці схеми стають основою складання міжгосподарського і внутрішньогосподарського землеустрою, різних передпроєктних та проєктних інженерних розробок.

Обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами. Ці території складають природно-заповідний фонд нашої країни, який знаходиться під особливою охороною держави. Обґрунтування необхідності створення та відповідного розміщення об'єктів, що підлягають особливій охороні, здійснюється органами Мінекоресурсів та Держгеокадастру. Вони провадять спеціальні обстеження, визначають основні ознаки і параметри обмежень або

заборон господарської експлуатації земель, які включаються до складу таких територій.

Складання проєктів впорядкування існуючих землеволодінь і земле користувань та створення нових здійснюється при наданні та вилученні земель, виділенні орендованих ділянок, відведенні угідь для фермерських господарств, а також під час реорганізації сільське господарських підприємств у зв'язку з проведенням земельної реформи. У ході цих дій усуваються недоліки землеволодінь і земле користувань (черезсмужжя, далекоземелля, вкраплювання, вклинювання тощо) [56].

Складання проєктів відведення земельних ділянок. Відведення земельної ділянки являє собою землевпорядну дію, спрямовану н реалізацію розпорядчих актів (постанов, розпоряджень, наказів, рішень) компетентних державних органів про встановлення (у ра:зі відведення) або припинення (при вилученні) права власності, землеволодіння або землекористування шляхом перенесення і закріплення меж ділянки в натурі. Відведення земель — це відмежування даної ділянки від усіх інших, в результаті якого визначаються конкретні межі об'єктів права власності, землеволодіння, землекористування або оренди.

Проєкти землеустрою, які забезпечують еколого-економічні обґрунтування сівозмін, впорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель, можуть бути складовими частинам проектів міжгосподарського та внутрішньогосподарського землеустрою, самостійними проектними заходами, здійснюваними за заявами зацікавлених осіб, або частинами матеріалів, пов'язаних з на данням земель для державних чи суспільних потреб. Їх розробленню передує спеціальне обстеження територій з метою встановлення конкретних екологічних і економічних характеристик земель та вжиття заходів щодо їх належного використання та охорони. Матеріали проєктів погоджуються з органами, які займаються питання ми екології й природних ресурсів і передаються замовникам.

Авторський нагляд за виконанням проєктів з питань використання та охорони земель являє собою здійснення їх авторами контрольних функцій

протягом усього періоду виконання землевпорядних дій з метою забезпечення відповідності інженерно-технічних ,техніко-економічних показників введених в експлуатацію відповідно показникам, передбаченим проєктами [30; 34].

Проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель — це особливий вид землевпорядних дій підготовчого характеру. Їх метою є збирання інформації, необхідної для здійснення накреслюваних заходів. Порядок проведення зазначених робіт та використання за цих умов земельних ділянок встановлено у ст. 97 ЗК. Правовою підставою здійснення цих робіт є рішення органів виконавчої влади за місцезнаходженням земель, на яких проводяться роботи.

Земельні ділянки для проведення розвідувальних робіт у власників землі та землекористувачів не вилучаються. Строки початку і місця проведення робіт погоджуються з власниками землі та землекористувачами, а у разі недосягнення згоди визначаються відповідними органами місцевої виконавчої влади. У спеціальній літературі виділяють три взаємопов’язані аспекти Землеустрою: економічний, юридичний і технічний. Економічний аспект полягає в організації використання землі як засобу виробництва. Юридичний бік землеустрою відображає адекватність здійснення права власності на землю і права землекористування. Технічний аспект дістав вияв у проведенні проектно-розвідувальних, знімальних робіт та робіт, пов’язаних з обстеженням певних земельних ділянок.

4.3 Аналіз якісного стану земель і розробка заходів щодо їх поліпшення

Аналіз чинного земельного законодавства дозволяє виділити 3 види землеустрою – загальнодержавний, регіональний та місцевий. Виділенню вказаних видів землеустрою сприяє і сучасна практика його здійснення.

Загальнодержавний та регіональний рівні здійснення землеустрою становлять систему взаємопов'язаних заходів щодо комплексної організації

території нашої країни, здійснюваних з метою її найбільш раціонального використання.

Його основними завданнями є розробка: документації із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України; загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель; схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень; проєктів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень; загальнодержавних та регіональних проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо.

Місцевий землеустрій поділяється на міжгосподарський та внутрішньогосподарський.

Міжгосподарський землеустрій становить систему заходів щодо комплексної організації території декількох землекористувачів (землевласників, орендарів), здійснюваних з метою їх найбільш раціонального використання. Його основними завданнями є: утворення нових землекористувань шляхом надання земель різним господарюючим суб'єктам (сільськогосподарським кооперативам, акціонерним товариствам, фермерським господарствам); упорядкування і раціональна організація існуючих землекористувань (усунення черезсмужжя, вклинювань, далекоземелля, вкраплювань та інших незручностей, пов'язаних з розташуванням земель).

Землевпорядні дії під час здійснення міжгосподарського землеустрою охоплюють: встановлення точного складу учасників (обов'язковою умовою є участь усіх суб'єктів, зацікавлених у складанні проекту); збирання, систематизацію та вивчення усіх наявних матеріалів про економічний стан і перспективи розвитку існуючих і новостворюваних господарств (земельно-кадастрові дані, матеріали ґрунтових, геоботанічних, меліоративних, дорожніх

та інших обстежень і розвідувань); одержання додаткових польові обстеження для уточнення і коригування застарілих відомостей).

Внутрішньогосподарський землеустрій – це комплекс заходів щодо організації території окремого господарюючого суб'єкта, які здійснюються з метою створення у межах його територіального володіння умов для раціонального використання та охорони земель. Внутрішньогосподарські землевпорядні роботи провадяться на земельних ділянках, що закріплюються за конкретними землевласниками і землекористувачами.

Основними завданнями внутрішньогосподарського землеустрою є: економічне обґрунтування і графічне встановлення меж окремих видів угідь, що входять до складу земель, які належать конкретному господарюючому суб'єкту; розмежування зазначених угідь за їх господарським призначенням; раціональна організація території всередині окремого господарства; обґрунтування і графічне визначення системи внутрішньогосподарських транспортних та інших комунікацій тощо. Внутрішньогосподарський землеустрій має важливе значення для конкретизації змісту прав землевласників і землекористувачів. Він створює нормальні умови для функціонування господарств, забезпечує раціональне використання та ефективну охорону земель.

Система землевпорядних органів очолюється Держгеокадастром, який здійснює загальне організаційно-методичне керівництво усією землевпорядною справою у нашій країні. Систему підпорядкованих йому землевпорядних органів складають: Державний комітет АРК по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київське і Севастопольське міські головні управління, районні відділи, міські (міст обласного та районного значення) управління (відділи) земельних ресурсів та інженери-землевпорядники сіл і селищ. Державний комітет АРК по земельних ресурсах і єдиному кадастру, а також територіальні органи земельних ресурсів здійснюють свою діяльність на основі типових положень [57].

Землевпорядний процес становить законодавчо встановлений порядок здійснення окремих землевпорядних дій. Чинне земельне законодавство не містить чіткого визначення його стадій. На підставі положень ст.ст. 118, 123, 151, 184 ЗК, Закону "Про землеустрій", Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок можна виділити такі стадії: ініціювання проведення землевпорядних дій; підготовчі роботи; розроблення прогнозів, техніко-економічних обгрунтувань використання та охорони земель, схем, проектів землеустрою; розгляд і затвердження проектної документації; перенесення проектів у натуру (на місцевість); оформлення і видача землевпорядних матеріалів та документів; авторський нагляд за здій орендарями.

Ініціювання проведення землевпорядних дій здійснюється шляхом подання заінтересованими особами письмового клопотання або заяви. Заявниками можуть бути власники землі та землекористувачі (орендарі), а також органи державної влади або органи місцевого самоврядування. Клопотання або заява подається до місцевої ради або державної адміністрації того району, де розташована земельна ділянка власника чи землекористувача (орендаря).

Підготовчі роботи становлять вивчення умов і підготовку відповідної інформації та матеріалів для складання проекту. При цьому провадяться такі дії: вивчення стану землевпорядного об'єкта; збирання, оцінка, оброблення та підготовка інформації про об'єкт; підготовка графічних та інших матеріалів; проведення польових обстежень і розвідувань, необхідних для забезпечення проектування; розроблення та погодження проектного завдання. Завершальним документом цієї стадії є акт проведення обстежувальних, розвідувальних, підготовчих та інших робіт.

Розроблення прогнозів, техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель, схем і проектів землеустрою — це основна стадія землевпорядного процесу. Головним юридичним документом на цій стадії є проект землеустрою. Він складається з графічної (проектний план) і текстової

частин. У проекті економічно обґрунтовуються основні напрями найбільш раціонального та ефективного використання земель з урахуванням особливостей землевпорядного об'єкта. Розробником проекту відведення земельної ділянки є фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою. Замовником проекту відведення земельної ділянки можуть бути сільська, селищна, міська рада, районна, Київська або Севастопольська міська державна адміністрація, землевласник або землекористувач, інші особи відповідно до закону. У разі прийняття судом рішення про передачу земельної ділянки у користування або надання у власність, замовником проекту її відведення є фізична або юридична особа, на користь якої прийнято рішення.

Розгляд і затвердження проектної документації відповідно до вимог ч. 1 ст. 186 ЗК проводиться в наступному порядку: прогнозні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування; проекти створення нових землеволодінь і землекористувань після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування; проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки; проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами; робочі землевпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів [33,51].

На цій стадії провадиться державна землевпорядна експертиза. Вся землевпорядна документація із землеустрою, оцінки земель, а також документація і матеріали державного земельного кадастру, яка розробляється на державному, регіональному та місцевому рівнях суб'єктами господарської діяльності, що отримали ліцензію відповідно до Закону України від 1 червня 2000 р. "Про ліцензування певних видів господарської діяльності" підлягає державній експертизі. Метою останньої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи. При проведенні експертизи перевіряються, аналізуються та досліджуються: правове забезпечення проєктних рішень; відповідність передбачених заходів проєктному завданню, а також вимогам раціонального використання та охорони земель і нормативно-технічних документів, вимогам дотримання законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, держави і суспільства; запропоновані проєктною документацією способи зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних з порушенням і рекультивацією земель; еколого-економічна ефективність заходів запобігання негативному впливу на стан земельних ресурсів, суміжні земельні ділянки зокрема та ландшафт взагалі. Рішення про затвердження проєктів є правовою підставою переходу до наступних стадій землевпорядного процесу [58,59].

Землям сільськогосподарського призначення не випадково належить перше місце серед закріплених у законодавстві 9 категорій земельного фонду. На відміну від інших категорій земель, які використовуються головним чином як просторово-операційний базис, ці землі є основним засобом виробництва продуктів харчування, кормів для тварин і сировини для різних галузей промисловості.

За даними таблиці 4.1 характеристика земель сільськогосподарського призначення Хмільницького району Вінницької області представлена за

власниками землі та землекористувачами землі за цільовим призначенням, екологічним, сільськогосподарським та несільськогосподарським призначенням. Тепер можна визначити, що за екологічними ознаками аналіз розподілу і характеристика використання земельного фонду Хмільницького району свідчить, що сформовані агроландшафти за своєю структурою нераціональні та екологонезбалансовані. Співвідношення між сільськогосподарськими та лісовими угіддями, між ріллею та іншими видами сільськогосподарських угідь є недоцільними та невиправданими ні з економічної, ні з екологічної позиції. По сільськогосподарському призначенню земель ми можемо побачити, що найбільше земель займають с/г товариства – 60,6%. Далі йдуть особисті підсобні господарства – 23,9%, Селянські (фермерські) господарства – 23,8%, а найменше землі займають землі, надані громадянам для садівництва –0, 1%. Ділянки, які надані громадянам для не с/г потреб становить – 69,24%, а саме: лісогосподарські підприємства – 0,46%, підприємства, організації транспорту та зв'язку – 2,99% та заклади, установи, організації – 0,38%.

4.4. Використання кадастрової інформації при вирішенні завдань управління земельними ресурсами

Зміст вихідної інформації. Узагальнена (вихідна для системи ведення ДВК) інформація щодо використання водних ресурсів ***містить:***

- Узагальнені за басейновим, галузевим та адміністративними ознаками показники сучасного використання водних ресурсів (у тім числі водогосподарські баланси).

- Узагальнені за басейновим, галузевим та адміністративними ознаками показники якості вод, що скидаються (у тім числі дані за басейнами в розрізі різних відомств).

- Показники водокористування і водовідведення залежно від ступеня господарського освоєння земель, фізико-географічних, кліматичних та інших чинників.

- Фактичні технічні характеристики водогосподарських об'єктів (водозаборів, каналів, водосховищ, очисних споруд і т. д.).

- Інші характеристики використання водних ресурсів, які враховуються для забезпечення ефективного обслуговування окремих користувачів кадастровою інформацією.

До вихідної інформації кадастру використання водних ресурсів висуваються такі ***вимоги:***

- забезпечення публікації основних даних ДВК відповідно до "Структури публікованої частини ДВК";

- своєчасне і цілковите забезпечення запитів користувачів.

З каталогів водокористування, щорічників водокористування та багаторічних характеристик використання водних ресурсів у практиці застосовують такі ***види інформації:***

• первинні дані;

• узагальнені дані;

• водогосподарські баланси;

• дані про зміну водних ресурсів під впливом заборів, скидів і регулювання стоку;

• розрахункові залежності і встановлені закономірності.

Головними ***користувачами*** кадастрової інформації за розділом використання водних ресурсів є:

1. Загальнодержавні і місцеві органи регулювання використання та охорони вод.

2. Планові органи і проектно-пошукові інститути Держводгоспу України, а також інших відомств.

3. Держводгосп України, Держплан, міністерства і відомства.

4. Науково-дослідні організації Держводгоспу України та інших відомств.

5. Органи Держкомгідромету, Держкомгеології України.

Кадастрову ***інформацію використовують*** під час:

- видання дозволів на спецводокористування;

- здійснення регіонального, обласного, районного і міжгосподарського водоподілу;

- контролю за використанням та охороною водних ресурсів;

- призначення режимів роботи існуючих водогосподарських систем;

- здійснення схем комплексного використання та охорони водних ресурсів, довготермінового прогнозування;

- розробки планів розвитку водного господарства;

- проєктування водогосподарських систем і споруд;

- планування і проєктування водоохоронних заходів;

- нормування водоспоживання і водовідведення;

- врахування водного чинника при плануванні розвитку і розміщення продуктивних сил країни;

- складання міжгалузевих балансів;

- контролю за використанням води окремими відомствами;

- перевірки наукових гіпотез, встановлення існуючих закономірностей і взаємозв'язків;

- оцінки змін поверхневих і підземних водних ресурсів під впливом господарської діяльності та ін.

Кадастрову інформацію широко використовують і *в науково-дослідній та практичній роботі,*зокрема студентів:

- під час обґрунтування проєктів природокористування;

- під час виконання практичних робіт;

- під час написання кваліфікаційних робіт;

- під час написання рефератів;

- під час написання наукових робіт, публікацій.

Публікація матеріалів кадастру використання водних ресурсів.

Матеріали ***кадастру використання водних ресурсів публікують*** у виданнях ДВК у серіях:

- Узагальнені дані каталогів водокористування.

- Щорічники водокористування.

- Багаторічні характеристики використання водних ресурсів.

У цих серіях виокремлено розділи, присвячені характеристиці якості вод, що забираються та скидаються. Підготовку до друку матеріалів видання здійснює головний центр кадастру. Тираж видання встановлює Держводгосп з урахуванням запитів зацікавлених відомств. Головний центр здійснює підготовку матеріалів для об'єднаного *міжвідомчого видання* "Водні ресурси. їх використання та якість".

Узагальнені дані каталогів водокористування видають залежно від підготовленості матеріалів до публікації.

Щорічники водокористування складали до 1 липня і видавали кожен рік із публікацією даних не пізніше, ніж 1 вересня наступного року.

Багаторічні характеристики використання водних ресурсів видавали, починаючи з 1987 року, один раз у п'ять років. Видання кадастрових матеріалів здійснювали відповідно до "Структури публікованої частини державного водного кадастру".

Інформаційне обслуговування користувачів в оперативному порядку здійснюється за допомогою каналів зв'язку. Обслуговування індивідуальних користувачів здійснюється на платній основі за принципом самоокупності. З метою підвищення оперативності надійності забезпечення директивних і планових органів, науково-дослідних та інших підприємств, організацій і закладів необхідними відомостями про використання водних ресурсів створено ***автоматизовану інформаційну систему*** кадастру використання водних ресурсів (АІС ДВК ВВР). Це дало змогу розширити склад відомостей, підвищити рівень обробки та узагальнення вихідних даних. І*нформаційне обслуговування* користувачів здійснюється у такий спосіб:

- публікація у стандартних виданнях для широкого користування;

- тиражування матеріалів для обмеженого кола користувачів;

- надання інформації індивідуальним користувачам за системою "запит-відповідь".

Конкретний зміст ***кадастрових робіт,*** терміни їхнього виконання, форми первинних документів, методи збору, обробки інформації і так далі регламентовано відповідними вказівками і документами.

4.5 Використання даних моніторингу земель при управлінні земельними ресурсами

Основою для прийняття управлінських рішень щодо ефективно використання земель є інформація, яку отримує суб'єкт управління від об'єкта управління. На підставі такої інформації приймаються адекватні заходи, які відповідають інтересам суб'єкта управління. Звичайно є багато шляхів отримання такої інформації, проте особливий інтерес становить моніторинг земель.

Моніторинг земель с складовою моніторингу навколишнього природного середовища і являє собою систему спостережень за станом земельного фонду нашої країни, у тому числі земель, розташованих у зонах радіоактивного забруднення. Моніторинг земель - важлива функція управління у сфері використання та охорони земель. ЗК України і Положення про моніторинг земель встановлюють структуру, завдання і зміст моніторингу. Об'єктом моніторингу є весь земельний фонд України незалежно від форм власності на землю. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (знімання, обстеження і дослідження), виявлення змін у ньому, а також оцінки цього стану і процесів, пов'язаних із землями.

Завданнями моніторингу земель є: довгострокові систематичні спостереження за станом земель; аналіз екологічного стану земель; своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їхніх

наслідків; інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель, а також власників земельних ділянок.

Проведення моніторингу земель забезпечує Держгеокадастром за участю Мінекоресурсів, Мінагрополітики, Української академії аграрних наук, Національного космічного агентства та інших міністерств, відомств, установ. Основою його технічного забезпечення є національна автоматизована інформаційна система.

Нагальна необхідність об'єктивної оцінки екологічного стану земель, яку проводять органи Держгеокадастру, потребує реалізації цілого комплексу обов'язкових заходів, а саме:

- збір інформації про стан земель за спеціальним переліком показників;
- створення банку даних;
- аналіз і обробка інформації;
- порівняння фактичних параметрів з нормативними;
- районування земель за категоріями згідно з нормативами;
- розробка заходів реагування адекватному екологічному станові земель.

Інформацію, одержану у процесі ведення спостережень за станом земельного фонду, узагальнюють у районах, містах, областях, АРК, а також по деяких природних комплексах і передають пунктам збирання автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського і Севастопольського міських головних управлінь земельних ресурсів та Державного комітету по земельних ресурсах і єдиному кадастру АРК.

На підставі зібраної інформації та результатів оцінки стану земельного фонду складають щорічні доповіді, оперативні зведення, прогнози та рекомендації, які подають до місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і Держгеокажастру для вжиття заходів, спрямованих на запобігання наслідкам негативних процесів.

Моніторинг земель, на відміну від земельно-кадастрових даних, передбачає фіксацію стану антропогенного навантаження в динамічному

розвитку з наступним прийняттям заходів, що відповідають негативному станові.

Аналіз даних державного моніторингу земель та інших систем спостережень за станом навколишнього природного середовища показує, що стан якості земель інтенсивно погіршується. Ґрунтовий покрив, особливо ріллі та інших сільськогосподарських угідь, продовжує зазнавати деградації, забруднення, захаращення, відтворення родючості внаслідок споживчого використання земель.

Таблиця 4.1

Значення коефіцієнтів оцінки екологічних властивостей земельних угідь Хмільницького району

№ п/п	Назва угідь	Коефіцієнт екологічної стабільності території, К1	Коефіцієнт екологічного впливу угідь на прилеглі території, К2
1	Заб. території і дороги	0,00	1,27
2	Рілля	0,14	0,87
3	Виноградники	0,29	1,47
4	Лісосмуги	0,38	2,29
5	Фруктові сади, чагарники	0,43	1,47
6	Городи	0,5	1,59
7	Сіножаті	0,62	1,71
8	Пасовища	0,68	1,71
9	Ставки і болота природного походж.	0,79	2,93
10	Ліси природного походження	1,00	2,29

Оцінка впливу складу угідь на екологічну стабільність агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування. Для оцінки впливу складу угідь на екологічну стабільність території пропонується така система екологічних показників:

- коефіцієнт екологічної стабільності території (землекористування);
- індекс продуктивності агроландшафтів;
- коефіцієнт антропогенного навантаження.

Оцінка впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої залежить від сільськогосподарської освоєності земель, розораності й інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культуртехнічних робіт, забудови території, характеризується коефіцієнтом екологічної стабільності ландшафту до і після освоєння проекту землекористування. Значення коефіцієнтів оцінки екологічних властивостей земельних угідь розраховується з використанням таб. № 4.5.

При різному складі угідь коефіцієнт екологічної стабільності території землекористування розраховується за формулою:

Кек. ст. = (S (К1і * Пі) / SПі) Кр

К1і-коефіцієнт екологічної стабільності угіддя і-того виду.

Пі-площа угіддя і-того виду; Кр - коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу (Кр=1.0 -для стабільних територій і Кр - для нестабільних територій.

Коефіцієнт антропогенного навантаження (Ка. н) характеризує наскільки великий вплив діяльності людини на стан довкілля в тому числі на земельні ресурси. Він розраховується по формулі:

Ка. н. =S (Р*Б) / SP

Р-площа земель із відновленим рівнем антропогенного навантаження, га;

Б-бал відповідної площі з певним рівнем антропогенного навантаження (вимірюється по п'ятибальній шкалі).

Аналізуючи таблицю 4.1, ми бачимо, що розораність територій становила – 65,9% та розораність с/г угідь – 84,1%, по цих даних ми можемо сказати, що

розораність є великою. За допомогою трансформації ми зменшили процент розораності території на – 0,3%, а с/г угідь на–0,2%.

РОЗДІЛ 5
ОСОБЛИВОСТІ УПОРЯДКУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІВОЗМІН

5.1 Методичні підходи щодо впорядкування території сівозмін

Дослідження організаційно-правових проблем розроблення проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, а також визначення підходів до їх вирішення.

Сівозміна – це чергування сільськогосподарських культур (і пару) у часі і на території згідно з науково обґрунтованими для певних культур нормами періодичності, що базуються на особливостях біологічної взаємодії культур та впливу їх на родючість ґрунту. Відповідно до статті 52 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій», проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів [2].

Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (далі – проєкти сівозмін), визначають:

а) розміщення виробничих будівель і споруд;

б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;

в) визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;

г) складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;

ґ) проєктування полів сівозміни;

д) розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;

е) перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни.

Аналіз існуючої нормативно-правової бази дозволяє окреслити у загальних рисах основні проблеми, що будуть пов'язані із масовою розробкою проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Мінімально необхідне інформаційне забезпечення для складання проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, повинно включати:

1) технічне завдання на розробку проєкту сівозмін, в якому зазначена спеціалізація господарства та вихідні умови на проєктування – для визначення екологічних та економічних умов, вимог щодо формування інженерної та соціальної інфраструктури;

2) копії правовстановлюючих документів та кадастрових планів на земельні ділянки, що формують землекористування (договори оренди земельних ділянок, договори емфітевзису, державні акти на право власності на земельні ділянки) – для ідентифікації об'єкту проєктування;

3) копії матеріалів крупномасштабних ґрунтових обстежень або похідних від них матеріалів (проектів внутрігосподарського землеустрою, проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) тощо) масштабу 1:10000 і детальніше – для визначення типів і видів сівозмін;

4) топографічні плани на територію об'єкту проектування масштабу 1:10000 і детальніше із нанесеними на них горизонталями із висотою перерізу рельєфу не менше 1 м – для складання картограми крутизни схилів та визначення типів і видів сівозмін[30].

5.2. Проєктування полів з урахуванням територіальних умов

На території Хмільницького району земельні масиви мають зручні шосейні та грунтові шляхи сполучення, що забезпечує транспортування сільськогосподарської продукції до місць її зберігання або реалізації.

Враховуючи природні і організаційно-господарські особливості господарства, з врахуванням застережень щодо придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур, організовано одну сівозміну з метою концентрації посівів та з огляду на мінімалізацію затрат на невиробничі переїзди ґрунтообробних, посівних та збиральних агрегатів.

Із загальної площі 1351,0 га, що знаходяться в оренді Хмільницького району 2,4 га деградовані (середньозмиті), тобто непридатні для вирощування просапних сільськогосподарських культур та з високою ерозійною небезпекою.

На площі 1353,4 га передбачено вирощувати всі сільськогосподарські культури, але з застосуванням протиерозійних технологій і особливо посилених на середьозмитих ґрунтах, де вони невеликими площами залишені в польових сівозмінах.

В господарстві раніше було два виробничі підрозділи. На даний час функціонує один підрозділ.

Сівозміни повинні забезпечувати систематичне зростання родючості грунту, підвищення врожайності сільськогосподарських культур, створення найкращих умов для організації праці і високопродуктивного використання техніки, спеціалізацію на певних культурах, розміщення всіх культур по добрих попередниках та захист грунтів від ерозії. Враховуючи природні і організаційно-господарські особливості господарства організовано одну польову сівозміну.

Поля сівозмін запроектовано, по можливості, рівновеликими. Рівновеликість полів сівозмін на площі орних земель забезпечує постійність посіву сільськогосподарських культур, однаковий обсяг польових робіт. В зв’язку з розчленованістю орних земель балками та дорогами, допускалося відхилення від середнього розміру полядо10%, щоб уникнути дорізки невеликих ділянок до полів. Формування полів сівозміни показано в табл. 5.1.

Польова чотирьохпільна сівозміна запроектована на площі 1353,4 га, середній розмір поля – 338,35 га. Поля I, II складаються з десяти ділянок, поле III – з дев’ятнадцяти ділянок, поле IV - з дванадцяти ділянок.

Поля запроектовані таким чином, щоб забезпечити обробіток грунту поперек схилів, що дає змогу отримати найменший робочий ухил та разом з тим зменшити негативний вплив ерозії грунтів.

Таблиця 5.1

Характеристика рівновеликості полів у сівозміні

№ поля	Кількість ділянок	Площа поля,га	Відхилення від середнього розміру поля, %
польова сівозміна, середній розмір поля - 338,35 га			
Поле I	10	335,1	- 1,0
Поле II	10	334,1	- 1,26
Поле III	19	365,8	+ 8,1
Поле IV	12	318,4	-5,9
Всього:		**1353,4**	

Поля запроєктовані довшою стороною вздовж горизонталей, що забезпечує найменший робочий схил.

Характер рельєфу і якісний стан грунтового покриву дає можливість вирощувати по інтенсивних технологіях в даній сівозміні всі районовані сільськогосподарські культури.

Взагалі великої різниці в площах полів не спостерігається і є допустимою в межах нормативів. Площі полів встановлені на стадії схеми і можуть бути змінені чи уточнені при проекті землеустрою щодо організації території всього господарства.

В полях польової сівозміни II-7, II-9, II-10, III-17,III-18 невеличкими фрагментами вклинюються землі другої агротехнологічної групи грунтів, які було недоцільно включати в ґрунтозахисну сівозміну. В роки ротації сівозміни дані ділянки грунтів у випадку висівання там просапних культур, доцільно відсівати культурами суцільного посіву (ячмінь, гречка, трави і т.д).

Характер рельєфу і якісний стан грунтового покриву дає можливість вирощувати по інтенсивних технологіях в даній сівозміні всі районовані сільськогосподарські культури.

Однак, навіть серед земель польової сівозміни і за площею і за якістю і за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур спостерігається різниця. Спостерігається різниця і в розмірі контурів, що склалися. Тому при проєктуванні полів ці обставини були враховані, що вплинуло на відхилення від середнього розміру поля. Це продиктовано метою забезпечення однакового або близького валового збору продукції, виходячи з бонітетної оцінки ґрунтів з одного боку та уникнення надмірного подрібнення існуючих контурів з другого.

5.3. Оцінка запроєктованих полів

З наукової точки зору проблеми раціонального землекористування виникають на стику взаємодії двох здатних до самовідновлення систем - екологічної (землі) і соціально-економічної. Проте вирішити їх можна і необхідно, передусім, у площині вдосконалення управління саме соціально-економічною системою, оскільки вона більш вивчена і зрозуміла. Що стосується екологічної системи, то тут, на нашу думку, необхідно створювати сприятливі умови для її самовідтворення. Принциповим аспектом у даному разі є те, що ми не перейшли на нову господарську парадигму розвитку, яка передбачає активне використання продуктивних сил природи і землі.

Тому пріоритетним завданням в науковому плані є пошук адекватної комплексної системи оцінок ефективного управління використанням та охороною земельних ресурсів. Такий пошук доцільно проводити в рамках удосконалення управління процесом землекористування.

Управління земельними ресурсами - це процес постійного удосконалення земельних відносин, землекористування і землеволодіння, землевпорядкування території і землеустрою господарств, оптимізації

розподілу земель між галузями господарського комплексу і раціоналізації їх використання у кожній із них, розробка і впровадження комплексу заходів з охорони земельного фонду та підвищення продуктивності і економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь на принципах сталого розвитку. Враховуючи це визначення, оцінка ефективності управління земельними ресурсами повинна розглядатись через призму його компонентів: системи землекористування, системи землеустрою, системи охорони земель. Ефективність дій зазначених систем характеризується трьома взаємопов'язаними компонентами раціонального використання земель: право власності на землю, вартість землі і режим її використання. Кожен з цих компонентів землі потребує раціонального управління, оскільки забезпечує виконання певних суспільних функцій: право власності - гарантує надійний захист прав володіння, вартість забезпечує ефективність при стягуванні податку, режим використання земель - спонукає до ефективного і раціонального використання земель. З позицій цих компонентів потрібні підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами на регіональному рівні [13].

Економічна ефективність використання земельних ресурсів характеризується системою натуральних і вартісних показників, які відображають співвідношення окремих кінцевих результатів і величини рівня використання земельних ресурсів. Економічна ефективність проявляється в одержанні певного ефекту при використанні природного ресурсного потенціалу території за відповідний проміжок часу, зменшення витрат на відновлення нормального стану навколишнього середовища в результаті підвищення ефективності його використання, охорони та розширеного відтворення природних ресурсів, особливо земельних.

Для аналізу ефективності використання земельних ресурсів у сільському господарстві застосовуються такі натуральні та вартісні показники:

- рівень урожайності основних сільськогосподарських культур;

- щільність поголів’я тварин, їхня продуктивність, виробництво валової продукції;

- загальні економічні показники на 100 га сільськогосподарських угідь і ріллі.

Економічна ефективність використання земельних ресурсів відображається також такими показниками:

• фактичний й можливий рівень задоволення потреб населення в продукції землеробства;

• приріст виробництва основних видів продукції на душу населення;

• землевіддача.

Економічна ефективність використання землі є одним із вагомих аспектів еколого-економічної ефективності використання земельних ресурсів.

Тому ефективність пошуку найбільш економічно доцільних напрямів використання земель шляхом землеустрою на конкретній території необхідно оцінювати через приріст валової доданої вартості (ВДВ), у розрахунку на одиницю площі, яка розраховується як різниця між валовим виробництвом продукції і послуг та проміжним споживанням. Вона містить у собі первинні доходи на одиницю земельної площі, що створюються учасниками виробництва і розподіляються між ними [21].

РОЗДІЛ 6
ЕКОНОМІЧНІ МЕТОДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

6.1 Оборот земель і формування земельного ринку

Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку. У вузькому розумінні „земельний ринок" означає сферу конкретного обігу (руху земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого існує багато угод різного типу, складається певна кон'юнктура попиту і пропозицій, встановлюються цінові параметри (ринкова ціна, орендна плата, заставна вартість тощо), діють визначені державні регулятори руху земельної власності (земельне оподаткування, землеустрій, фінансово-кредитна політика, державні інвестиційні програми з використання і відновлення земельних ресурсів різних форм власності та ін.).За часів існування лише державної форми власності на землю операції з нею узагальнено називалися обігом землі, тому що в цей процес не вкладався економічний зміст. Землю вважали лише природним об'єктом, тому що на виробництво його не витрачалася жива та уречевлена праця. У сучасних умовах правових земельних відносин та ринкового господарювання земля знаходиться в економічному обороті як економічна субстанція, що має вартість, слугує наповненню коштами бюджетів усіх рівнів, громадяни від операцій по обороту землі одержують економічний зиск, вартість землі переходить від одного суб'єкта власності до іншого. Економічний оборот землі здійснюється між різними власниками землі, суб'єктами господарювання, землекористувачами, різними адміністративними одиницями, категоріями земель, державами. При цьому

може змінюватися або залишатися початковою форма власності на землю, цільове призначення та ін.

Сучасне законодавство формує земельні відносини на якісно новому фундаменті, коли земля, як засіб виробництва, включається в економічний обіг, притягує капітал. Комерційні структури, які викупили земельні ділянки під об'єктами нерухомості, що їм належать, значно ефективніше працюють, розширено відтворюють виробництво, мають позитивні економічні та фінансові результати. Витрати коштів на придбання ділянок компенсуються підприємствам гарантією власності на землю, створення єдиного комплексу нерухомості та якісно новою інвестиційною привабливістю. В свою чергу приймаючи рішення про продаж землі, органи місцевого самоврядування, отримують одне з найбільших джерел поповнення своїх бюджетів (особливо, це стосується невеликих сільських та селищних рад). Але після проведення приватизації майна та зміни організаційно-правового статусу підприємства в багатьох випадках продовжують використовувати земельні ділянки на праві постійного користування, укладають договори на право оренди земельної ділянки, або ж використовують господарські двори на умовах захвату. Справа землевласника, землекористувача, спираючись на законний фундамент, будувати земельні і економічні відносини найбільш ефективно і раціонально, максимально продуктивно для себе і для держави.

Земля є унікальним капіталом у своїй здатності утримувати вартість, пов'язану з економічною діяльністю. Вона також здатна підвищувати вартість з часом. Правову основу придбання громадянами і юридичними особами України земельних ділянок несільськогосподарського призначення складає Конституція України, відповідно до якої громадяни, юридичні особи й держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону (ст.14). Конституційні засади права власності на землю в Україні знайшли своє відображення в Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року. Земельний кодекс України закріплює принципово нові підходи до регулювання земельних відносин порівняно з попереднім Земельним кодексом, Указами

Президента України, іншими нормативно-правовими актами. З 1 січня 2002 року по 1 січня 2005 року суб'єкти підприємницької діяльності недержавної і не комунальної власності, які мають земельні ділянки на праві постійного користування, зобов'язані обрати одну з можливих форм використання земельних ділянок: право оренди чи право власності. Право вибору тієї чи іншої форми використання земельної ділянки належить суб'єктам підприємницької діяльності. При цьому враховуються передбачені заборони, обмеження, сервітути щодо використання земельної ділянки.

Земля включається у цивільно-правовий обіг і тому регулювання суспільних відносин, пов'язаних з придбанням громадянами і юридичними особами земельних ділянок несільськогосподарського призначення має здійснюватися також за нормами цивільного та інших галузей законодавства. Серед законів, які регулюють окремі аспекти придбання земельних ділянок, можна назвати закони України про місцеве самоврядування, місцеві державні адміністрації, підприємства, господарські товариства, природно-заповідний фонд, бюджетну систему, планування територій, основи містобудування. Названі закони визначають порядок прийняття рішення про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, підстави внесення прав на земельні ділянки до статутних фондів господарських товариств, розподіл і використання коштів від приватизації підприємствами земельних ділянок, порядок нотаріального посвідчення угод про придбання земельних ділянок тощо. З прийняттям Земельного кодексу України втрачають чинність Укази Президента України, в яких визначались підстави і механізм купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Винятками з цього є Указ Президента України від 4 лютого 2000 року, яким схвалені основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення, а також Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» від 30 травня 2000 року. Земельний Кодекс України не має зворотної сили щодо земельних ділянок, які були придбані у власність суб'єктами

підприємництва до 1 січня 2002 року. В структурі земельного законодавства України важливе місце займають підзаконні нормативні акти, до яких належать постанови Кабінету Міністрів України, а також нормативно-правові акти Держкомзему України, інших центральних органів державної виконавчої влади (Мін'юст, Міністерство аграрної політики, Держбуд, Державна податкова адміністрація тощо). При цьому важливо зазначити, що з прийняттям нового Земельного кодексу України розширюються повноваження Кабінету Міністрів України у регулюванні земельних відносин.

У чинному законодавстві Україні визначено широке коло повноважень для органів місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин. З цією метою сільські, селищні, міські ради мають право приймати локальні нормативно-правові акти щодо регулювання земельних відносин, які є обов'язковими для всіх суб'єктів земельних правовідносин на території ради. При цьому такі акти не повинні суперечити нормам чинного земельного та інших галузей законодавства України. Земельний кодекс України закріплює основні види сервітутів, серед яких можна назвати право проходу, проїзду через земельну ділянку, право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій тощо. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, до іншої особи. Не можуть бути придбані у власність громадян і юридичних осіб земельні ділянки державної та комунальної власності, які згідно зі ст.ст. 83-84 Земельного кодексу України забороняється відчужувати у приватну власність суб'єктам підприємництва. Відповідно до статті 83 ЗК України, до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

• землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

• землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

• землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

• землі лісового фонду, крім випадків визначених Земельним кодексом;

• землі водного фонду, крім випадків визначених Земельним кодексом;

• земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Згідно з п.4 статті 84 Земельного кодексу України, до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

• землі атомної енергетики та космічної системи;

• землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;

• землі оборони;

• землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

• землі лісового фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом;

• землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом;
• земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

• земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Згідно з чинним Земельним кодексом України, покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності можуть бути:

• громадяни України;

• іноземні громадяни та особи без громадянства;

• юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України;

• іноземні юридичні особи;

Не можуть бути покупцями земельних ділянок юридичні особи України, які:

• засновані виключно на державній та комунальній власності;

• засновані особами без громадянства;

• у статутному фонді яких є частка державної чи комунальної власності.

Іноземні фізичні особи та особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть бути Покупцями земельних ділянок у межах населених пунктів і за межами населених пунктів у разі придбання у власність об'єктів нерухомого майна. Відповідно до п.3 статті 129 ЗК України, продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад іноземним юридичним допускається за умови реєстрації

іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Основними стадіями продажу земельних ділянок є:

• підготовка до продажу земельної ділянки;

• відчуження земельної ділянки шляхом укладення договору купівлі-продажу чи проведення земельних торгів;

• легалізація права власності на земельну ділянку.

Державний акт на право власності на земельну ділянку має бути у кожного суб'єкта підприємництва, який придбав земельну ділянку в процесі приватизації земель державної чи комунальної власності, або ж на вторинному ринку землі. Без цього документа будь-які дії Покупця щодо придбаної земельної ділянки є юридичне ризикованими і матимуть для нього негативні наслідки фінансового та майнового характеру. Адже юридичне значення Державних актів на право власності на земельну ділянку полягає в тому, що цей

документ посвідчує право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, визначає момент виникнення права власності, забезпечує Покупцеві земельної ділянки право вільно розпоряджатись нею.

Укладений і нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки є підставою для оформлення Державного акта на право власності на земельну ділянку.

Державний акт на право власності на землю видається на одну земельну ділянку, що є предметом договору купівлі-продажу.

Порядок реєстрації Державних актів на право власності на земельну ділянку визначається чинним законодавством.

Поступово процес приватизації землі в населених пунктах стає прозорішим, дедалі більше підприємців усвідомлюють важливість здобуття права власності на землю, а можливість розрахунку за придбану земельну ділянку з розстроченням дозволяє підприємствам оптимально використовувати наявні фінансові ресурси.

Застосування розстрочення платежів у процесі приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення дозволяє суб'єктам підприємницької діяльності не втрачаючи часу, розпочати освоєння земельної ділянки після сплати обумовленої договором частини вартості земельної ділянки, одержати кредитні ресурси для забудови, залучити національні та іноземні інвестиції у розвиток виробництва на придбаній у власність земельній ділянці. Земельний кодекс України упорядковує, робить прозорим та сприяє процесу викупу земель підприємствами та приватними підприємцями [41; 42; 43].

Передбачена чинним кодексом обов'язковість продажу вільних від забудови земельних ділянок на конкурентних засадах. Очевидно, що наявність кількох претендентів на один об'єкт збільшить можливість продавця отримати більшу суму від продажу земельної ділянки.

З 1 січня 2002 року земельні ділянки не відводяться у постійне користування суб'єктам підприємницької діяльності. Більшість підприємств обере викуп земельних ділянок, отже оренда землі як форма права користування землею, є похідною і залежною від права власності, обмежена терміном використання землі, умовами власника земельної ділянки, заборонами на вчинення тих чи інших юридичних дій із земельними ділянками, постійним контролем з боку власника порядку використання земельної ділянки. Однією з причин, через яку іноземні інвестори не бажали розвивати свій бізнес в Україні, була законодавча заборона права власності іноземних осіб на землю. Тепер, коли у Земельному кодексі України ця заборона усунута, залучення іноземного капіталу значною мірою залежатиме від здатності органів місцевого самоврядування та державних адміністрацій створити відповідні умови, що сприяли б розвитку підприємництва. За даними обласного головного управління земельних ресурсів , лише за 2003 рік надходження від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення до бюджетів усіх рівнів склали майже 5,2 млн. грн.

В середньому вартість земельних ділянок становить близько 8-12 річних орендних плат. Ще одним джерелом надходжень до бюджету є мито, яке сплачується при нотаріальному посвідченні цивільно-правових угод із земельними ділянками на вторинному ринку землі. Із збільшенням кількості первинних продажів земельних ділянок, зростатиме і подальший рух землі, а це означає зростання надходжень у місцеві бюджети від сплати мита. Використання землі в Україні є платне, і місцеві бюджети матимуть стабільне джерело надходжень у вигляді земельного податку, незалежно від форми власності на землю. Податок на землю, продану у власність підприємствам, являє собою стабільніше джерело надходжень до бюджету, ніж орендна плата за ту саму ділянку землі. Земельний податок надає можливість органам місцевого самоврядування здійснювати моніторинг якості землі, змінювати ставки податку залежно від інфляції шляхом щорічних переоцінок нерухомості, що є не завжди можливим при угодах оренди землі. Справляння податку на

землю - це один із засобів контролю за використанням землі підприємствами. Несплата податку може призвести до припинення права власності на земельну ділянку в порядку, передбаченому законодавством України. Якщо земля не є у приватній власності, досить важко переконати інвестора вкладати гроші у це підприємство. Незважаючи на всі економічні негаразди, і на Полтавщині є передумови для приходу стратегічних інвестицій. Придбавши землю у власність, власник зможе внести її вартість як актив до статутного фонду підприємства. Підприємство зможе випустити акції на суму, що дорівнює вартості землі, продати ці акції і таким чином залучити додаткові кошти для свого розвитку. Крім того, розмір статутного фонду є одним із головних критеріїв для банків у наданні кредитів підприємствам. Придбавши землю у власність, власник отримує можливість підвищити вартість акцій підприємства, захистити кошти підприємства від інфляції. Економічний оборот землі забезпечують: ринкові операції – купівля-продаж землі та прав оренди на неї, оренда, застава та міна землі; поза ринкові (цивільно-правові) операції – дарування, передача у спадщину, передача частки землі із спільного майна подружжя, відведення землі для відповідних потреб.

6.2. Земельний податок і його використання

Земельний податок – це обов’язковий платіж, що стягується з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками. Його сплачують власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі. Виключення складають орендарі й інвестори – учасники угоди про розподіл продукції. З останніх земельний податок за земельні ділянки, надані в користування в зв’язку з укладенням угоди про розподіл продукції, заміняється розподілом між державою та інвестором виготовленої продукції на умовах такої угоди.

Згідно з п. 1. ст. 78 ЗК України, право власності на землю – це право володіти, користуватись і розпоряджатися земельними ділянками. Суб’єктами

права власності на землю є громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава (ст. 80 ЗК України).

Право постійного користування землею є правом безстрокового володіння та користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності. Суб'єктами права постійного користування землями державної та комунальної власності є лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Зупинимось докладніше на платниках земельного податку. Як відзначалось вище, ними є власники землі й землекористувачі. До суб'єктів права власності, відповідно до ст. 80 ЗК України, належать громадяни і юридичні особи – на землі приватної власності, територіальні громади – на землі комунальної власності, держава – на землі державної власності.

Поняття права постійного користування земельною ділянкою міститься в ч. 1 ст. 92 ЗК України. Відповідно до її норм це право визначається як право володіння і користування земельною ділянкою, що перебуває в державній або комунальній власності, без встановлення строку. Таке право, згідно з ч. 2 ст. 92 ЗК України, набувають тільки підприємства, установи й організації державної чи комунальної форми власності.

Умови передачі землі у власність або користування визначає ЗК України. Вони залежать від того, до якої категорії належать передані землі. Так, ст. 19 ЗК України визначає, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

– землі сільськогосподарського призначення;

– землі житлової та громадської забудови;

– землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

– землі оздоровчого призначення;

– землі рекреаційного призначення;

– землі історико-культурного призначення;

– землі лісового фонду;

– землі водного фонду;

– землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Від встановленої категорії залежить розмір земельного податку.

Слід зазначити, що згідно зі ст. 4 Закону про плату за землю, розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів. Інакше кажучи, навіть якщо фінансовий результат є негативним, суб’єкту господарської діяльності доведеться сплачувати земельний податок.

Тепер розглянемо важливе питання: з якого моменту настає обов’язок зі сплати даного податку?

Відповідно до ст. 15 Закону про плату за землю, власники землі й землекористувачі сплачують земельний податок із дня виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою. Стаття 125 ЗК України визначає, що право власності й право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання його власником чи користувачем документа, який засвідчує право власності або право постійного користування земельною ділянкою, а також його державної реєстрації. Таким документом є державний акт, форму якого затвердила Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою” від 2 квітня 2002 р. № 449. Таким чином, можна дійти висновку, що одержання акта є моментом, починаючи з якого власники землі й землекористувачі стають платниками земельного податку.

Однак у зв’язку з тим, що інвентаризація земель в Україні поки ще не завершена, далеко не всі підприємства, організації та громадяни оформили відповідні документи. Тому часто постає запитання чи потрібно сплачувати земельний податок у випадку, якщо землекористувач не має необхідного документа, що підтверджує його права на дану земельну ділянку, як того вимагає закон. З точки зору ДПА відсутність документів, що засвідчують право

власності чи право користування земельною ділянкою, при фактичному використанні землі не звільняє підприємство від сплати земельного податку. Таку саму думку з цієї проблеми висловив і Вищий арбітражний суд України в своєму листі від 7 лютого 2000 р. № 01-8/48, відзначивши, що "відсутність оформленого документа, що посвідчує право на земельну ділянку, не звільняє позивача від сплати земельного податку, оскільки право користування земельною ділянкою виникає відповідно до ст. 30 Земельного кодексу України" (йдеться про Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 р. № 561-XII).

Ця стаття кодексу передбачає, що "при передачі підприємствами, установами і організаціями будівель та споруд іншим підприємствам, установам і організаціям разом з цими об'єктами до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій знаходяться зазначені будівлі та споруди". В новому ЗК України міститься ст. 120, частина перша якої зазначає, що "при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди".

Таким чином, автоматичного переходу права користування землею, на якій розташовані передані будинки, споруди, сьогодні не відбувається. Існує два виходи з подібної ситуації. Перший полягає в належному оформленні передачі відповідної земельної ділянки при передачі будинків або споруд; другий – обумовити в договорі, що право власності на земельну ділянку залишається в колишнього власника, який має сплачувати земельний податок.

Зазначимо, що згідно зі ст. 13 Закону про плату за землю, підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, що включає дані реєстрації права власності, права користування землею і договорів на оренду землі, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель. Обов'язок з ведення земельного кадастру покладено на Державний комітет по земельних ресурсах.

Окремо хотілося б підкреслити, що відповідно до ч. 3 ст. 125 ЗК України, використання земельних ділянок без оформлення відповідних документів, які б підтверджували право власності чи користування земельною ділянкою, та державної реєстрації, забороняється. Тому, щоб уникнути непорозумінь з контролюючими органами й можливих неприємних наслідків у вигляді адміністративної відповідальності, у випадку придбання будинку чи споруди, а також у разі використання земельної ділянки без належного оформлення варто подбати про одержання необхідного документа, який підтверджує право на дану земельну ділянку.

У випадку припинення права власності чи права користування земельною ділянкою податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності чи користуванні в поточному році.

Говорячи про платників земельного податку, слід зазначити, що Закон про плату за землю встановлює категорії суб'єктів, які звільнені від сплати даного податку. Повний перелік пільговиків наведено в розділі 5 Закону про плату за землю. Однак при користуванні цим переліком слід враховувати, що він визначає лише категорії пільговиків. Для встановлення чи підпадає певне підприємство, установа до пільгової категорії відповідно до закону необхідно звернутись до інших нормативних актів. Саме при віднесенні платників земельного податку до пільгових категорій найчастіше й виникають спори між податковими органами з одного боку та "пільговиками" – з іншого.

Все сказане стосується випадку, коли земля перебуває у власності чи користуванні. Тепер розглянемо ситуацію, яке досить часто зустрічається на практиці – користування землею на основі договору оренди. В такому разі плата за землю справляється у вигляді орендної плати.

ОРЕНДНА ПЛАТА

Відповідно до ч. 2 ст. 125 ЗК України, право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації. Право оренди землі оформляється договором, який відповідно до закону має бути зареєстрованим.

Загальні принципи придбання, реалізації та припинення права на оренду земельної ділянки визначає Закон України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV (*далі – Закон про оренду землі*). Орендодавцями земельних ділянок, відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону про оренду землі, є громадяни і юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки. Фізичні і юридичні особи, яким земельні ділянки передані в користування, не можуть бути орендодавцями землі.

Частини 2 та 3 ст. 5 Закону про оренду землі визначають орендодавців земельних ділянок державної та комунальної власності. Зокрема, щодо земель комунальної власності – це сільські, селищні, міські ради, а державної власності – районні, обласні, Київська та Севастопольська міські держадміністрації. Однак, як встановлює п. 1 Прикінцевих положень Закону про оренду землі, норми зазначеної статті набудуть чинності після розмежування земель комунальної та державної власності відповідно до законів України. До вирішення цього питання на законодавчому рівні надання земельних ділянок зазначених форм власності в оренду орендодавці мають здійснювати відповідно до ЗК України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки й орендарем, а передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, – на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Земельні ділянки можуть передаватись в оренду громадянам і юридичним особам зі зміною їх цільового призначення або із земель запасу під забудову. В таких ситуаціях передача землі здійснюється за проектами відведення землі в порядку, встановленому як для безоплатної приватизації земельних ділянок громадянам, так і для передачі земельних ділянок в постійне користування юридичним особам.

Орендарі отримують право на оренду земельної ділянки на підставі договору оренди землі. Розмір, форма й терміни внесення орендної плати за згодою сторін встановлюються в договорі оренди (ст. 19 Закону про плату за землю). Слід, однак, зазначити, що Закон України "Про державний бюджет України на 2003 рік" від 16 грудня 2002 р. № 380-IV (*далі – Закон про держбюджет на 2003 р.*) призупинив на 2003 р. дію ст. 19 Закону України "Про плату за землю" в частині визначення строків внесення орендної плати виключно в договорі оренди.

Орендна плата за земельну ділянку – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. При цьому її розмір не залежить від наслідків господарської діяльності орендаря, а обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції. Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону про плату за землю, орендна плата розглядається як одна з форм плати за землю. Однак при цьому потрібно враховувати, що: коли земельні ділянки орендуються в громадян і юридичних осіб, у власності яких ці земельні ділянки перебувають, земельний податок сплачують орендодавці. Орендар при цьому сплачує орендодавцю орендну плату, що фактично компенсує сплату земельного податку.

Якщо ж орендуються земельні ділянки, що перебувають у комунальній чи державній власності, орендна плата сплачується орендарем на рахунки відповідних бюджетів. Орендодавцем при цьому виступають органи місцевого самоврядування. Саме тому варто пам'ятати, що розмір орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній чи комунальній власності, не може бути меншим ніж розмір земельного податку, що встановлюється Законом про плату за землю. Крім того, орендарі таких земельних ділянок мають стати на облік у відповідних податкових органах.

У випадку законодавчого збільшення розміру земельного податку орендодавець має право вимагати збільшення орендної плати. При цьому така норма має бути передбачена в договорі оренди земельної ділянки.

Розмір орендної плати за користування земельними ділянками при переоформлені права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянського (фермерського) господарства в довгострокову оренду, не має перевищувати розміру відповідного земельного податку (п. 6 Перехідних положень ЗК України).

Зазначимо, що договір оренди земельної ділянки може бути визнано недійсним. У цьому випадку орендна плата, отримана орендодавцем за фактичний термін оренди землі, не повертається. Плата за суборенду земельних ділянок державної і комунальної власності не може перевищувати орендної плати орендаря.

Сторони за обопільною згодою можуть змінити розмір орендної плати за землю. У випадку недосягнення такої згоди встановлений договором розмір цієї плати варто вважати таким, що не зазнав змін.

Розмір земельного податку щорічно змінюється в результаті проведення, відповідно до Закону про оренду землі й законів України про Державний бюджет України на відповідний рік, індексації грошової оцінки землі та ставок земельного податку. Зазначимо, що розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності не може бути меншим ніж розмір земельного податку. Враховуючи наведене, можна стверджувати, що орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності має щорічно переглядатись.

Закон про оренду землі встановлює такі форми орендної плати за землю: грошову, натуральну та відробіткову. Однак орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, орендодавцями яких є відповідні органи виконавчої влади й місцевого самоврядування, справляється виключно в грошовій формі.

Якщо орендодавцем земельної ділянки є її власник, то орендар, уклавши з ним договір оренди землі, виплачує власнику орендну плату, а власник сплачує до бюджету земельний податок.

Коли орендодавцем землі виступає відповідна рада чи державна адміністрація, то орендар на підставі договору оренди землі самостійно сплачує до бюджету орендну плату за землю.

З метою забезпечення правильності сплати орендної плати до бюджету і запобігання розгляду судами спорів з питань оренди землі важливим є дотримання вимог чинного законодавства щодо оренди земельних ділянок орендодавцями й орендарями, і в першу чергу, правильності укладення та визначення змісту договорів оренди.

СПРАВЛЯННЯ ПЛАТИ ЗА ЗАМЛЮ

Кілька слів необхідно сказати й про терміни сплати земельного податку. Визначення термінів сплати земельного податку ґрунтується на Законі про плату за землю, Законі України “Про порядок погашення зобов’язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами” від 21 грудня 2000 р. № 2181-III (*далі – Закон № 2181*) та законі про бюджет на відповідний рік. Слід зазначити, що автори цієї статті не можуть погодитися з тим, що закони про бюджет на відповідний рік встановлюють будь-які правила оподаткування плати за землю, оскільки Закон про плату за землю цього не дозволяє. На жаль, податкові норми бюджетних законів на практиці застосовуються поруч із нормами податкових законів. Так, власники землі й землекористувачі мали до 1 лютого 2003 р. подати до органів державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки розрахунок земельного податку на поточний рік, самостійно обчисливши суму податку в порядку, визначеному Законом про плату за землю. Форму розрахунку земельного податку, а також порядок його подання до органу державної податкової служби затвердила ДПА України своїм наказом „Про затвердження форм Зведеного розрахунку суми земельного податку, Довідки до уточненого Розрахунку та Порядку їх подання до органу державної податкової служби” від 26 жовтня 2001 р. № 434.

Закон про держбюджет на 2003 р. встановив окремі правила оподаткування землі, які, на думку податківців, мають враховуватись під час

визначення розміру земельного податку та подання розрахунку цього податку на 2003 р. Так, ст. 63 цього Закону зупинила на 2003 р. дію ч. 1 ст. 17 Закону про плату за землю щодо строків сплати земельного податку платниками (крім громадян і виробників сільськогосподарської та рибної продукції). Стаття 55 встановила, що земельний податок сплачують платники (за винятком громадян та виробників сільськогосподарської та рибної продукції) за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця. Виробники сільськогосподарської і рибної продукції та громадяни сплачують земельний податок двічі протягом року рівними частками – до 15 серпня та 15 листопада.

Крім того, ст. 55 Закону про держбюджет на 2003 р. встановила, що орендарі також сплачують орендну плату за земельні ділянки щомісячно рівними частками протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця. Це означає, що орендарі земельних ділянок, орендодавцями яких є відповідні сільські, селищні, міські ради та органи виконавчої влади, сплачують орендну плату за землю безпосередньо до бюджету в ті самі терміни, які встановлено для сплати земельного податку, незважаючи на те, які терміни встановлено в договорі оренди (якщо орендодавцями земель є власники землі, то орендарі сплачують цю плату власнику, а власник у свою чергу сплачує земельний податок до бюджету).

І останнє щодо строків. Згідно зі ст. 18 Закону про плату за землю, платники, яких своєчасно не було залучено до сплати земельного податку, сплачують податок не більш ніж за два попередні роки. Той же самий строк (два останніх роки) застосовується при перегляді неправильно нарахованого податку, стягнення або повернення його платнику.

Окремо необхідно зупинитись на спірному питанні щодо справляння плати за землю платниками альтернативних систем оподаткування. Розглянемо

одну з таких систем, а саме спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва (*далі – єдиний податок*).

Платники єдиного податку, згідно з ч. 5 ст. 6 Указу "Про внесення змін до Указу Президента України від 3 липня 1998 року № 727 "Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності суб'єктів малого підприємництва" від 28 червня 1999 р. № 746/99 (*далі – Указ про внесення змін*), звільнені від плати (податку) на землю.

Використання в цьому словосполученні обороту "плата (податок) за землю" і стало причиною для його різного трактування.

Спробуємо розібратись: чи має платник єдиного податку сплачувати „плату" за землю?

Як правило, в суб'єктів малого підприємництва, які перейшли на сплату єдиного податку, виникають, наприклад, такі запитання:

1) Чи має орендар (платник єдиного податку) сплачувати орендну плату за землю на бюджетний рахунок орендодавця?

2) Чи має орендар (платник єдиного податку) сплачувати на рахунок орендодавця (місцевої ради) орендну плату за землю?

3) Чи має орендодавець (платник єдиного податку і власник землі), сплачувати податок на землю?

4) Чи має землекористувач (платник єдиного податку) сплачувати податок на землю?

Платник єдиного податку, на нашу думку, має сплачувати лише орендну плату за землю і не має сплачувати земельний податок. Це твердження ґрунтується на таких підставах.

Як ми вже підкреслювали, плата (податок) за землю в Законі про систему оподаткування, визначена як загальнодержавний податок і збір (обов'язковий платіж), і є обов'язковим внеском до бюджету відповідного рівня або державного цільового фонду. Згідно з абз. 1 ст. 6 Указу про внесення змін, платники єдиного податку звільнені від "сплати податків і зборів (обов'язкових

платежів)", що і є підтвердженням звільнення платника єдиного податку від сплати земельного податку.

Що ж до оренди землі, то тут ситуація дещо інша, адже орендуючи землю у власника, орендар сплачує орендну плату за землю не до бюджету або державного цільового фонду, а на рахунок орендодавця. Тобто орендар не звільнений від орендної плати, навіть якщо суму податку на землю включено до складу орендної плати. Орендар оформляє свої відносини з орендодавцем шляхом складання договору оренди, і ці відносини мають цивільно-правовий характер, тому регулювати питання сплати (або несплати) орендної плати можна виключно в межах таких договірних відносин між їх суб'єктами.

Отже, підіб'ємо підсумки. Для правильної сплати обов'язкових платежів слід визначити, по-перше, до якої категорії платників належить конкретна особа і чи має вона якісь пільги; по-друге, правильно обчислити розмір податку і, по-третє, своєчасно перерахувати його отримувачу [3; 15].

6.3. Економічний результат від дій з управління земельними ресурсами

Управління земельними ресурсами належить до однієї з важливих наук, необхідних для людей, які використовують або користуються благами землі, а також працюють у цій сфері. Однак, так званий системний підхід до управління не завжди простежується в працях про науку і практику управління.

З урахуванням необхідності систематизації науки і практики управління земельними ресурсами, сучасна концепція повинна вибудовуватись, виходячи з такої парадигми:

концептуальна модель управління - блок моделей - визначення суті предмета моделі - класифікація - суть і зміст відповідно до класифікації.

При її побудові слід враховувати, що управління - це наука і мистецтво цілеспрямованих дій на об'єкти і суб'єкти, які задіяні у процесі формування сучасної системи відносин і землекористування, для досягнення визначених

результатів. Контуром моделі є організаційно управлінська структура - частина загальної організаційної системи.

Організація (організаційна управлінська структура) - це соціальна система, в якій група людей взаємодіє у визначених межах для досягнення мети шляхом реалізації індивідуальних чи групових цілей.

В Україні функції верхнього рівня міжгалузевої координації діяльності в галузі управління земельними ресурсами здійснює Держгеокадастр. Міністерство аграрної політики традиційно пов'язане з управлінням земельними ресурсами сільськогосподарського призначення, Міністерство охорони навколишнього природного середовища здійснює управління землями природозаповідного та природоохоронного призначення.

Згідно з Конституцією України територіальний устрій України гарантується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, естетичних і культурних традицій. Земельні ресурси в межах держави служать територіальною основою його суверенітету. Ця спрямованість функціонування землі виражається в державно-політичному положенні держави, визначається першою особою держави. У всі часи державне управління територією було найважливішим у зовнішній та внутрішній політиці.

Земля - місце проживання населення, яке концентрується в містах, сільських населених пунктах та здійснює громадську і виробничу діяльність на прилеглій території. Головне призначення землі як базису народонаселення залежить від здійснення соціальних функцій в обмеженому діапазоні. Зазвичай збільшується чисельність населення, зростає його щільність, удосконалюється розселення при збереженні ролі землі в поліпшенні рівня життя людини.

У складі природного середовища земля - базовий природний ресурс, навколо якого формуються водні та повітряні ресурси, рослинний та тваринний світ. У товщі землі накопичені корисні копалини. Це природне призначення

землі не руйнується часом, оскільки людина являє собою розумну частину біологічної сфери, змінюючись разом з нею та під її дією.

Земля - джерело споживчих вартостей. При поєднанні її з живою працею формується процес виробництва, створюється предмет праці, продукти та товари. Форми взаємодії праці та землі покращуються, хоча принциповий напрям функціонування землі у виробництві фактично залишається не змінним.

В останні роки у зв'язку з прийняттям нового земельного законодавства в незалежній Україні земля стала об'єктом ринкових відносин - підлягає купівлі та продажу. Уведено земельні платежі (податок, орендна плата тощо). Вони відображають економічну суть землі як товару та нерухомості. Ця функція землі радикально змінювалась від заборон державою угод щодо землі до державного заохочення земельного обігу. Разом з тим при багатогранному призначенні та різних напрямах функціонування землі її роль у виробництві та природокористуванні носить консервативний характер. Основні напрями функціонування землі не підлягають або частково підлягають змінам протягом історії взаємодії людини із землею. Остання завжди уособлювала територію країни, місце проживання населення, найважливіший природний ресурс, джерело продуктів харчування, сільськогосподарської та мінеральної сировини. Усі перелічені напрями функціонування землі перебувають у сфері пріоритетних державних інтересів. На них поширюються конституційні вимоги використання та охорони земельних ресурсів як основного національного багатства.

Отже, земля має велике значення як для самого факту існування держави, так і соціального та економічного стану населення, яке на ній проживає, і для майбутніх поколінь. Адекватно суспільному, економічному та екологічному значенню землі повинно бути організоване управління земельними ресурсами. Найбільш ефективне управління може бути здійснене тільки з боку держави, відповідно до її управлінських центральних органів.

Здійснення угод із землею вимагає глибоких і систематичних знань про особливості землі як об'єкт нерухомості, зумовлених специфікою «земельна ділянка (власність) - товар». Залучення земель або прав користування ними в

узаконені ринкові відносини стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельної власності, яка як об’єкт підприємницької діяльності служить певною гарантією стабільності бізнесу і відтворення капіталу з приростом, що в умовах ринку є визначальним для землеволодільців і землекористувачів.

Іншими словами, необхідно забезпечити науково-методичну базу вдосконалення розвитку ефективної системи управління земельними ресурсами і структури спеціально уповноважених органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань управління землекористуванням як центральної ланки в цій системі.

Вирішення цього завдання потребує здійснення:

1) дослідження проблемної ситуації, обґрунтування мети і завдання формування єдиної системи управління земельним фондом і розвитку структури управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування;

2) дослідження факторів ефективної організації системи управління земельними ресурсами і розвитку структури управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування;

3) виявлення альтернативних макроекономічних передумов і умов розвитку системи управління земельним фондом і вдосконалення структури відповідних управлінських органів;

4) розробку загальної концепції розвитку і принципів організації системи управління земельним фондом та вдосконалення структури відповідних управлінських органів в альтернативних макроекономічних умовах;

5) розробку методичних основ передпроектного обґрунтування розвитку (створення) системи управління земельним фондом і вдосконалення структури управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування.

Таким чином, основна проблема організації системи управління земельними ресурсами, яка відповідає вимогам перехідної економіки, полягає у забезпеченні відповідною науковою базою. Відчувається гострий дефіцит знань про раціональні масштаби державного втручання в процес розподілу, вико-

ристання і відновлення земельних ресурсів, ефективні механізми поєднання адміністративних і ринкових способів регулювання цих процесів, оптимальні організаційні структури і форми управління ними.

Число функцій збільшується. Частина з них має міжгалузевий характер: базис проживання, природний ресурс, базис виробництва, об'єкт соціально-економічних зв'язків. Галузеві особливості функціонування землі проявляються при використанні її в добувній та оброблювальній галузях, у сільському, лісовому та водному господарстві. Земля як об'єкт нерухомості має відповідно до чинного земельного законодавства дуже різноманітне галузеве вираження. Ця функція має значення для земель сільськогосподарського призначення та не має для земель особливо охоронних територій, земель лісового та водного фондів.

Отже, функції, які виконує земля, зачіпають усі сфери життєдіяльності суспільства, а відповідно і управління: технічний, соціальний, економічний напрями. Ці сфери діють за допомогою комплексу заходів: регулюється розміщення виробничих сил та розселення, територіальна організація виробництва і охорона природних ресурсів. Ранжирування систем заходів можна подати у вигляді: вивчення територій (районування, земельний кадастр, моніторинг земель), розселення та організація території (планування, землеустрій), охорона земель на основі здійснення державного контролю. Система заходів з розселення пріоритетна для здійснення землею функції базису проживання населення, система охоронних - для збереження природного потенціалу землі, система землеустрою важлива для здійснення будь-якої діяльності.

Структура управління земельними ресурсами в Україні виникла і будувалась на основі об'єктивних передумов. На початку століття існував спеціальний державний орган управління земельними ресурсами (Главное управление землеустройства и земледелия, 1905-1915 рр.), який багато зробив для втілення Столипінських перетворень. У роки радянської влади провідну роль в управлінні земельними ресурсами мало Головне управління землекористування та землеустрою міністерства сільського господарства. У 90-х роках минулого

століття створений Державний комітет України по земельних ресурсах (Держгеокадастр України) як орган управління земельною реформою і земельними ресурсами.

У 1905-1915 та 1991-1999 рр. управлінські структури більш повно відповідали реалізації численних функцій землі, орієнтувались на комплексне вирішення питань організації землекористування та земельних відносин. Надання прав державного управління земельними ресурсами міністерству сільського господарства в період радянської влади було логічним з позиції важливості та землемісткості сільськогосподарської галузі. Функціонування Держгоекадастру України сьогодні не виключає, а навпаки, передбачає дію місцевого самоврядування та інших органів з управління земельними ресурсами, координацію землевпорядних заходів. Адже, землеустрій, ведення обліку та оцінка земель, охорона Грунтів від деградації та рекультивація порушених земель, земельний кадастр та моніторинг земель, контроль за використанням та охороною земель належать до основних управлінських дій на земельні ресурси.

Удосконалення поділу земель на категорії передбачено новою редакцією Земельного кодексу, зокрема, виділено в окремі категорії землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Уточнена назва категорії земель населених пунктів, яка одержала нову назву “землі житлової та громадської забудови”.

Разом з тим в одних випадках критерієм є “призначення” земель (землі сільськогосподарського призначення), в інших галузева приналежність. Проте більш суттєве значення має упорядкування форм власності в межах окремих категорій земель, наприклад, для земель сільськогосподарського призначення переважаючою формою власності є приватна (приватизовано 30 млн га, або 67 % сільськогосподарських угідь країни); найбільший обсяг повноважень зосереджено на районному рівні управління. Землі лісового фонду, які виконують ідентичну або близьку за змістом господарську функцію, перебувають у дер-

жавній власності і управління ними здійснюється спеціально уповноваженим органом виконавчої влади.

Різниця в управлінських повноваженнях органів виконавчої влади (Мінприроди, Держгеокадастру, Мінагрополітики) та органів місцевого самоврядування теж свідчить про необхідність вдосконалення управління земельними ресурсами на рівні держави, районів, областей, міст, сіл, селищ та міністерств і відомств з питань раціонального використання і охорони земель.

Перша спроба розмежування управлінських функцій зроблена в проекті нової редакції Земельного кодексу України. Зокрема, передбачено віднести до компетенції органів виконавчої влади (Кабінет Міністрів України, Мінприроди, Держкомзем, Рада Міністрів Автономної республіки Крим та місцеві державні адміністрації) функції з управління землями, що перебувають у державній власності. До компетенції органів місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські, районні та обласні ради) віднесено функції з управління землями комунальної та приватної власності в межах їхніх утворень. Таке розмежування уповноважень органів виконавчої влади і місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами обгрунтовується кількома положеннями.

Так, згідно зі статтею 116 п. 5 Конституції України Кабінет Міністрів України здійснює управління об’єктами державної власності відповідно до закону.

Згідно зі статтями 142 і 143 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є земля, що перебуває у власності територіальних громад. Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності.

Таким чином, Конституція, окреслюючи в загальній формі сферу управління місцевого самоврядування в Україні, подальшу конкретизацію повноважень органів місцевого самоврядування в сфері землекористування віднесла на поточне законодавство, зокрема, на Земельний кодекс та Закон про місцеве самоврядування.

Таким чином, з наведених важелів управління використання та охорони земель у 10-х повністю і 5-х частково із 25-ти напрямів здійснюють управління органи виконавчої влади; в 7-х повністю і 4-х частково - органи місцевого самоврядування; в 5-х напрямах землеволодільці і землекористувачі самостійно здійснюють управління землекористуванням.

Необхідність прискорення розмежування повноважень з управління земельними ресурсами диктується ще й тим, що сьогодні понад 51 % земельного фонду країни передано у власність фізичним і юридичним особам (і це, в основному, землі сільськогосподарського призначення), та те, що за оцінкою експертів у державній власності залишиться не більше 15-18 % земель після формування комунальної власності [18; 19; 22].

Структура землевпорядних та земельно-кадастрових робіт визначає склад, спеціалізацію і потужність організацій і закладів, які забезпечують виробництво картографічних матеріалів, розробку схем і проектів землеустрою, нормативно- методичних розробок тощо. Експертні оцінки показують, що стійке картографічне та інформаційне забезпечення управлінських функцій, систем заходів з районування території, землеустрою і т. п. здатний забезпечити Інститут землеустрою з іншими землевпорядними організаціями. Хоча нині їхня роль в управлінні земельними ресурсами значно занижена. Так, у рекомендаціях парламентських слухань 13 вересня 2005 р. “Про стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні” констатується, що практично припинено здійснення заходів щодо охорони земель, картографування земельних угідь, ґрунтових обстежень, визначення територій техногенного забруднення земель; новостворені сільськогосподарські підприємства не забезпечено належними планово-картографічними матеріалами та інформацією про стан ґрунтів; моніторинг земель не має системного характеру та сучасного технічного забезпечення тощо. Відсутність науково обгрунтованої концепції земельної реформи та управління земельними ресурсами призвели, по суті справи, до руйнування екологічно сформованого

сільськогосподарського землекористування і втрати державою функцій управління земельним фондом, особливо в частині охорони земель.

Таким чином, можна констатувати, що сучасна система управління земельними ресурсами є недостатньо збалансованою і не забезпечує позитивний результат в досягненні високої економічної ефективності та екологічної безпеки в землекористуванні. Тому пропонується здійснити перегляд на системній основі концептуальних орієнтирів і пріоритетів розподілу функцій управління земельними ресурсами на різних рівнях і різних ланках влади.

Ціни на продукцію рослинництва взяті на друге півріччя 2017 року, тому дані таблиці 6.1 можуть бути уточнені на рік освоєння роботи (2018 року), поскільки ціни на сільськогосподарську продукцію досить коливаються і мають тенденцію до їх стрімкого зростання.

Таблиця 6.1

Розрахунок вартості валової продукції рослинництва у Хмільницькому районі

Назва с.-г. культур	**Валовий збір,т**	**Ціна одиниці продукції,тис.грн**	**Вартість валової продукції, тис.грн**
озима пшениця	1751,2	2,1	3677,52
ярий ячмінь	280	1,75	490
кукурудза на зерно	2958	2,0	5916
цукровий буряк	18430,5	0,57	10505,385
Соя	835,25	3,7	3090,425
Всього по рослинництву по проекту	**12787**		**23679,33**

Розрахунок вартості сільськогоподарської продукції взяті по середньому показнику структури посівних площ і валовий збір в середньому за 2015-2016 роки. Згідно цих показників була розрахована вартість валової продукції без приведення відповідної таблиці.

Вартість продукції рослинництва розрахована із врахуванням передбачуваної проєктом структури посівних площ і проектної врожайності на рік освоєння проєкту.

Частина функцій управління повинна належати до компетенції центральних органів влади, частина - до компетенції органів місцевого самоврядування. Такий підхід дозволяє забезпечити збалансованість фінансових ресурсів на рівні підприємства.

6.4. Порівняльні показники вартості сільськогосподарської продукції

Для співставлення цих даних закупівельні ціни брались по ІІ півріччю 2016 р. (табл. 6.2).

Приріст продукції по Хмільницькому районі складає:

23679,33 – 23166,68 = 512,65 тис.грн.

Таблиця 6.2

Показники вартості продукції

Показники	На час складання проєкту	На час здійснення проєкту	Різниця
Вартість валової проукції рослинництва (тис.грн.)	23679,33	23166,68	+512,65

Як видно із приведеної таблиці 6.2, приріст продукції рослинництва досить суттєвий.

Розрахунок економічної ефективності здійснєно на підставі вартості витрат для здійснення проєкту землеустрою. В якості показника економічної ефективності запроектованих заходів приймається окупність витрат за формулою:

$$Ок = \frac{В}{ЧПдод.}, \quad (6.4)$$

де: Ок – окупність витрат, років;

В – витрати, тис. грн., становлять 356,85 тис.грн;

ЧПдод. – умовний додатковий чистий прибуток, отриманий від запроєктованих заходів, тис. грн.

ЧПдод.=512,65 – 356,85=155,8тис.грн.,

де: 155,8 тис.грн - приріст продукції по проєкту;

356,85 тис.грн – сума витрат на здійснення проєкту;

Окупність проєкту= 356,85 : 155,8 = 2 роки.

6.5 Витрати на здійснення проєкту

Витрати для Хмільницькому району на здійснення проєкту розраховуються за сумою вартості заходів, які передбачені проєктом землеустрою (рис. 6.3).

Таблиця 6.3

Сума витрат

Заходи, передбачені проєктом	Вартість заходів,тис.грн.
Витрати на застосування органічних добрив	50,26
Витрати на здійснення протиерозійних заходів	-
Витрати на вапнування	288,18
Вартість проєктних робіт	18,41
Всього	356,85

Витрати на здійснення протиерозійних заходів та вартості проектних робіт займають близько 6 % всіх витрат.

Витрати на здійснення проекту розраховані за сумою вартості заходів, які передбачаються проектом. Серед цих заходів найбільшу питому вагу займають витрати на внесення вироблених господарством органічних добрив.[30].

РОЗДІЛ 7
ОХОРОНА ПРАЦІ

Закон України «Про охорону праці» дає таке визначення охорони праці – це «система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних. санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних засобів та заходів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини з процесі праці» [29].

Кваліфікаційною роботою передбачається проведення польових робіт, у зв’язку з цим дотримуються нижчезазначені правила:

- НПАОП 74.2-1.01-89 „Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах”. Перед виходом на польові роботи проводиться спеціальні навчання і інструктаж польових працівників. Ввідний інструктаж обов’язковий для тільки що прийнятих працівників та студентів-практикантів.

Законодавством розроблені вимоги по організації безпечного ведення польових вишукувально-знімальних робіт:

1. перед початком робіт інформуються місцеві органи влади;
2. польові підрозділи забезпечуються транспортними засобами, спорядженням;
3. розробляються плани здійснення заходів по охороні праці, пожежної безпеки на період проведення польових робіт;
4. розробляються оптимальні маршрути проведення польових, знімальних робіт.

Основним недоліком, що випливає при топографо-геодезичних роботах з погляду охорони праці є те, що працівники змушені інколи працювати в умовах підвищеної запиленості, температури та зниженої вологості повітря, тому приймається ряд можливих заходів щодо покрашення умов праці в таких ситуаціях.

Перед відправкою польових підрозділів всі інженерно-технічні працівники і робітники проходять навчання прийомам щодо надання першої

медичної допомоги, перевіряється справність транспорту та інструменту, забезпеченість робітників спецодягом [29].

Усі працівники польових підрозділів забезпечуються спецодягом і спецвзуттям відповідно до затверджених норм. Спецодяг є належної якості, зручний для праці, його рукава не звисають до рухомих частин механізмів. Спецодяг працюючих у поле демаскуючого кольору. При пересуванні по лісах та болотах дотримуються правил безпеки [29].

Виконання робіт повинно здійснюватися тільки у денний час і закінчуватись до настання темряви. Відхилення умов і розпорядку виконання проектно-вишукувальних робіт можуть допускатися тільки з дозволу керівника робіт який безпосередньо відповідає за техніку безпеки та охорону праці [29].

При експлуатації автомашин у польових умовах начальники партій, керівники польових бригад і водії чітко виконують вимоги Правил дорожнього руху.

Забороняється перевезення разом з людьми паливних і мастильних матеріалів, а також важких вантажів (моноліти для центрів знаків, труби, бочки, троси, цвяхи й ін.). При заправленні автомашини бензином або маслом потрібно глушити мотор, не палити, видаляти з деталей пролитий бензин або олію. Якщо бензин потрапив на одяг, не можна підходити до вогню, палити і дозволяти палити іншим особам, що знаходяться поблизу. У випадку загоряння пального, треба гасити вогнегасниками, засипати піском, землею або накривати брезентом, повстю. Заливати пальне водою забороняється. Водіям забороняється: передавати керування машиною в дорозі іншим особам; керувати машиною в стані сп'яніння; керувати машиною в хворобливому стані або при перевтомі.

Риття котлованів для закладки центрів пунктів тріангуляції і полігонометрії, ґрунтових реперів, встановлення основних стовпів геодезичних знаків, вирубування поглиблень у цегельних і залізобетонних стінах для закладки марок і реперів, риття канав для маркування знаків повинно виконуватись переважно механічними методами. Керівники робіт

використовують всі наявні для цього засоби, і тільки в крайніх випадках проводити роботи вручну. При використанні для цих цілей великої кількості різноманітної техніки, чітко керуються прикладеними до неї інструкціями заводів-виготовлювачів по обслуговуванню і техніці безпеки. Ці вимоги необхідно записувати в організаційно-технічні розпорядження, які видаються виконавцям.

Узгодження термінів виконання польових робіт проводиться під керівництвом начальника партії (відділу, бюро) і затверджується в технічній схемі виконання робіт. У цій же схемі вказуються зони комунікацій, параметри, затверджені знаки тощо.

Проаналізувавши стан охорони праці при проведенні землевпорядних робіт можна зробити висновок про їх задовільний стан, але з метою покрашення стану охорони праці, недопущення виробничого травматизму та професійних захворювань впроваджені такі заходи:

1. Регулярно проводять інструктажі по техніці безпеки і вести їх чіткий облік;

2. Суворо дотримуються вимог і правил техніки безпеки при проведенні обмірів земельних ділянок та інших геодезичних робіт;

3. Забезпечують працюючий персонал необхідним спецодягом, спецвзуттям та іншими засобами [29].

Модель можливого сонячного удару при виконанні польових геодезичних і землевпорядних робіт без головного убору в умовах дії прямих сонячних променів. Недотримання правил з техніки безпеки може призвести до сонячного удару.

НУ → НД → НС → Т

Рис. 7.1. Модель можливого сонячного удару при виконанні польових робіт без головного убору в умовах дії прямих сонячних променів.

Умовні позначення: НУ – незадовільне проведення інструктажу з охорони праці; НД – проведення польових геодезичних і землевпорядних робіт; НС – робота без головного убору в умовах дії прямих сонячних променів; Т – травма (в даному разі – сонячний удар).

Під час експлуатації будівель де розміщені робочі місця працівників забезпечуються вимоги:

а) НПАОП 45.2-4.01-98 «Положення про безпечну та надійну експлуатацію виробничих будівель і споруд» затвердженого наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Держнаглядохоронпраці України від 27.11.97 N 32/288, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 06.07.98 за N 424/2864;

б) НПАОП 45.2-1.01-98 «Правил обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і спору», затверджених наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Держнаглядохоронпраці України від 27.11.97 N 32/288, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06.07.98 за N 423/2863.

Будівлі, де розміщені робочі місця працівників є не нижче II ступеня вогнестійкості згідно з ДБН В.1.1.7-2002 „Пожежна безпека об'єктів будівництва”. Неприпустимим є розташування приміщень категорій А і Б, а також виробництв з мокрими технологічними процесами поряд з приміщеннями, де розташовуються ЕОМ з ВДТ і ПП, а також над ними чи під ними.

У приміщеннях з джерелами шкідливих виробничих факторів робочі місця працівників розміщуються в ізольованих кабінах, які обладнані повітрообміном. Площу та об'єм для одного робочого місця оператора визначають згідно з вимогами ДСанПіН 3.3.2-007-98. Площа є не менше 6,0 кв. м, об'єм - не менше 20,0 куб. м.

Заземлені конструкції, що знаходяться в приміщеннях, де розміщені робочі місця (батареї опалення, водопровідні труби, кабелі із заземленим

відкритим екраном), надійно захищені діелектричними щитками або сітками з метою недопущення потрапляння працівника під напругу.

Приміщення, де розміщені робочі місця працівників оснащені системою автоматичної пожежної сигналізації, вогнегасниками, кількість яких визначено згідно з вимогами Типових норм належності вогнегасників, затверджених наказом Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи від 02.04.2004 №151, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 29.04.2004 за N 554/9153 (далі – НАПБ Б.03.001-2004), і з урахуванням граничнодопустимих концентрацій вогнегасної рідини відповідно до вимог НАПБ А.01.001-2004. Проходи до засобів пожежогасіння є вільними.

При організації праці яка пов'язана з використанням ЕОМ для збереження здоров'я, запобігання професійним захворюванням і підтримці працездатності слід передбачати внутрішньозмінні регламентовані перерви для відпочинку [29].

При виконанні, протягом дня, робіт, які відносяться до різних видів трудової діяльності, основною роботою з ЕОМ слід рахувати таку, яка займає не менш ніж 50% часу в перебігу робочої зміни, і повинні передбачатися:

- перерви для відпочинку і їжі (обідні перерви) 30 хв.;

- перерви для відпочинку і особистих потреб (згідно з трудовою колективною угодою);

- додаткові перерви (10 хвилин після кожної години роботи з ЕОМ).

У всіх випадках, коли виробничі обставини не дозволяють застосовувати регламентовані перерви, тривалість безперервної роботи з ЕОМ не повинна перевищувати 4 години.

Для зниження нервово-емоційної напруги, втоми зорового аналізатора, поліпшення мозкового кровообігу, запобігання втоми введені перерви які використовують для виконання комплексу гімнастичних вправ (комплекс вправ для очей, для рук, для хребта, для покращання мозкового кровообігу) [28].

ВИСНОВКИ

1. Хмільницький район розташований на Волино-Подільському плато в південно-західній частині Українського кристалічного щита Вінницької області.

2. Географічні особливості території Хмільницького району: Південна частина району характеризується розвинутою яругобалковою системою, північна — рівнинна. Із заходу на схід територію району перетинає ріка Південний Буг. Найбільші притоки ріки: Згар, Хвоса, Снивода, Бобринка. Ширина річки в окремих місцях до 35 метрів, глибина до 4 метрів. Загальна довжина річок району 135,8 км, струмків — понад 500 км. На річках створено 162 водоймища загальною площею 1326 га.

3. Сформовані агроландшафти за екологічними ознаками і характеристика використання земельного фонду Хмільницького району за своєю структурою нераціональні та екологонезбалансовані. Співвідношення між сільськогосподарськими та лісовими угіддями, між ріллею та іншими видами сільськогосподарських угідь є недоцільними та невиправданими ні з економічної, ні з екологічної позиції. По сільськогосподарському призначенню найбільше земель займають с/г товариства – 60,6%. Далі йдуть селянські (фермерські) господарства – 23,8%, особисті підсобні господарства – 23,9%, а найменше землі надані громадянам для садівництва.

4. Аналіз використання земель за територіальними ознаками,сільськогосподарської освоєності, розораності та лісистості території:

- трансформуючи землі за територіальними ознаками за рахунок пасовищ я збільшила освоєність ріллі на – 77808,76 га,

- а за допомогою лісових площ, збільшила освоєність під населені пункти на – 1455, 356 га.

- сільськогосподарська освоєність, розораність та лісистість території під час складання проекту розораність територій становила – 83% та розораність

с/г угідь – 91%; за допомогою трансформації зменшеновідсоток розораності території на – 5%, а с/г угідь на–6%.

5. По структурі посівних площ під час складання проекту на території Хмільницького району найпоширенішими є кормові культури. Вони стоять на першому місці і становить – 5809,2га. Друге місце займає вирощування картоплі - 854,3га та третє місце займають зернові культури, які становлять - 717,61га. Після проведення трансформації за проєктом, ми бачимо зміни. Найпоширенішими тепер є вирощування овочів. Вони стоять на першому місці і становить –1602,4га. Друге місце після трансформації займає вирощування картоплі - 801,2га та третє місце займають зернові культури, які становлять - 673,01га. А вирощування кормових культур після трансформації стоїть тепер аж на четвертому місці - 544,82га.

6. Рівень розорюваності сільськогосподарських угідь на території Хмільницького району становить 78 відсотки. З метою зменшення розорюваності пропонуються наступні організаційні заходи: безвідвальна оранка і оранка впоперек схилів, насичення сівозмін травами та іншими культурами суцільного посіву та обов’язкове впровадження нових принципових підходів сучасного землекористування на основі екологобезпечних і ресурсозберігаючих технологій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Богіра М.С. Питання удосконалення охорони та організації раціонального використання земель в умовах ринкової економіки//Вісник Львівського ДАУ: землевпорядкування і земельний кадастр. - 2007, - №10. С.131 - 135.

2. Богіра М.С. Порушення охорони ландшафтів - причини й результати//Землевпор. Вісн. - 2008. - №1. - С.47-50.

3. Богіра М.С. Землевпорядкування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект. Монографія. - Львів: Львівський національний аграрний університет, 2008. - 225с.

4. Вінницька область - Райони. *decentralization.gov.ua*. Архів оригіналу за 21 січня 2021. Процитовано 16 січня 2021.

5. Берко А.Ю., професор; Глаголева І.І., аспірант, Прогнозування використання земельних ресурсів із застосуванням алгоритму інтелектуального аналізу даних. Національний університет «Львівська політехніка», м.Львів

6. Бутенко Є.В., Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських землекористувань у ринкових умовах: Монографія. – К., 2010. – 158 с.

7. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2008. - №8. – С. 118 – 122.

8. Возняк Р.П. Земельно-правовий процес : підручник / Р.П. Возняк, М.Г. Ступень, Г.Д. Гуцуляк. – Львів : Новий світ-2000, 2008. – 327 с.

9. Возняк Р.П. Земельно-правовий процес : підручник / Р.П. Возняк, М.Г. Ступінь, І.М. Падляк. – 2-ге вид., стер. – Львів : Новий світ-2000, 2007. – 224 с.

10. Горлачук В.В. Земельний менеджмент : навч. посіб. / В.В. Горлачук, І.М. Песчанська, В.А. Скороходов. – К. : Професіонал, 2006. – 192 с.

11. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич ; за заг. ред. В.Г. В'юна. – Миколаїв : МФ НаУКМА, 2002. – 316 с.

12. Дроздяк М.В., Казьмір П.Г. Просторова організація аґроландшафтів: Навч.посібник. - Львів, 2007. - 185с.

13. Державні будівельні норми України. Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів. ДБН В.2.3-5-2001

14. Державних будівельних норм України “Генеральні плани сільськогосподарських підприємств (ДБН Б.2,4-3-95) та інших нормативно-правових актів, якими регулюється питання еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

15. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар /За ред.. В.І.Семчика. - К.: Ін-Юре, 2003. - 676с.

16. Закон України «Про землеустрій» Офіційний вісник України. - 2003. - №125.

17. Закон України «Про оренду землі» Верховна Рада України; Закон від 06.10.1998 № 161-XIV

18. Казьмір П.Г. Протиерозійна організація території сівозмін: Навч. Посібник. - Львів: ЛДАУ, 2007. - 141с.

19. Казьмір П.Г. Землевпорядкування сільськогосподарських підприємств (агроформувань). Вісник ЛДАУ: землевпорядкування і земельний кадастр, 2002. - №5. - С. 5-12.

20. Казьмір П.Г., Богіра М.С. Упорядкування території сівозмін. Лекція. - Львів: ЛДАУ, 2000. - 28с.

21. Казьмір П.Г., Кисіль В.Г., Ярмолюк В.І. Організація і впровадження сівозмін у господарствах ринкового типу. - Вісник ЛДАУ. - Львів, 2007. - С.155-159.

22. Казьмір П.Г., Казьмір Л.П. Землевпорядне проектування: організація угідь і сівозмін та впорядкування території сівозмін: Курс лекцій. - Львів: ЛДАУ, 2007.

23. Лаценюк А. О.

24. Мицай М. А. Теоретичні основи землевпорядного проектування. Курс лекцій., ЛДСГІ, 1995.

25. Майорова Т.В., Інвестиційна діяльність: підручник [для студ. вищ. навч. закл.]; - К.: Центр учбової літератури, 2009. - 472 с.

26. Наукові і методичні основи управління земельними ресурсами: Монографія /За ред..д.е.н. А.Я.Сохнича. - Львів: Українські технології, 2007. - 237с.

27. Осипчук С.О. Про охорону земель в Україні //Землевпоряд. Вісн. - 2006. - №2. - С.28-36.

28. Охорона праці. Навч.посібник. Г.М.Гриняк, С.Д.Лахман, Д.А.Буцько, В.А.Лущенков, В.І.Ряботягов. - К.: Урожай, 1994. - 272с.

29. Пістун І.П., Березовецький А.П., Ковальчук Ю.О. Охорона праці в галузі сільського господарства /землевпорядкування і геодезія/: Навч.посібник. - Суми: ВТД "Українська книга", 2006. - 375с.

30. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки : Указ Президента України. №1529/99 від 3 грудня 1999р.//Сільський час.-1999.-10 грудня.

31. Постанова Верховної ради УРСР "Про земельну реформу".№2200-12 від 13 березня 1992р.//Збірник законодавчих актів і нормативних документів.-1998.

32. Посібника українського хлібороба(стор. 202-203).

33. Планування розвитку території : монографія / Мартин А.Г., Гунько Л.А., Колганова І.Г. – К.: ЦП «Компригт», 2015р., 276 с. 38

34. Планування територій на місцевому рівні : Громада, Влада і Бізнес / ред. М. С. Федорченко і О. В. Янов. — К. : ГО ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2008. — С. 4, 57—58.

35. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія / Заяць В. М. – К.:ННЦ ІАЕ,2011.-390с.

36. Регулювання ринку земель в Україні : монографія / Мартин А.Г.-К.: Аграр Медіа Груп, 2011.-с.254

37. Ринок землі в Україні: напрями розвитку механізму функціонування / Л. В. Паламарчук, А.Г. Мартин, О.В.Матвійчук, О.С. Рачинський- К.: МВЦ «Медінформ», 2011.-259 с.

38. Сохнич А.Я., Тібілова Л.М. Екологізація землекористування// Землевпорядний вісник, 2005. - №2. - С.19-23.

39. Снітинський В.В., Сявавко М.С., Сохнич А.Я. Землекористування та екологія: аспекти підтримки прийнятих рішень. - Львів, 2002. - 584с.

40. Ступень М.Г., Богіра М.С. Шляхи вдосконалення раціонального використання земель сільгосппризначення /на прикладі Львівської області/ // Землевпорядний вісник. - 2007. - №5. - С.33-36.

41. Ступень М.Г. Державний земельний кадастр: сучасний стан і шляхи його вдосконалення: Монографія. - Львів: Українські технології, 2005. - 176с.

42. Снітинський В., Грицишин П., Чорнобай Ю. Проблеми аграрного землекористування в регіоні на засадах сталого розвитку // Праці Наукового товариства ім. Шевченка. – Львів, 2001. – Т. 8. – 72с.

43. Сучасна аграрна політика України: проблеми становлення / П.Т.Саблук, І.І.Лукінов, В.В.Юрчишин та ін.; За ред. П.Т.Саблука, В.В.Юрчишина. –К.,1996. – 664 с.

44. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. Посібник. - К.: Вища освіта, 2006.

45. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навч. Посібник. - К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004.

46. Третяк А.М., Другак В.М., Колганова І.Г. Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь. - Київ: ТОВ "ЦЗРУ", 2007. - 246с.

47. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні / А.М. Третяк. – К., 1998. – 224 с.

48. Тамм А. Деякі аспекти соціальної політики держави в умовах переходу до ринкової економіки // Державне управління в Україні: реалії та

перспективи: Зб. наук. праць / За заг.ред. В.І.Лугового, В.М.Князєва. - К.: Вид-во НАДУ, 2005. - С. 351-357.

49. Тринько Р.І. Методика економічних досліджень. – Львів, 1999. – 356с.

50. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін. – Львів: Новий Світ-2000, 2003. - 336с.

51. Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. – 2002. - № 2. – С.70-76. Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Модель економічного обороту землі в Україні / Землевпорядкування. – 2002. - №4. - С.3-14.

52. Тонюк М.О.Становлення ринку землі в перехідний період аграрної економіки //Економіка АПК. – 2005. - №11. – С.132-137.

53. Трегобчук В.М. Еколого-економічна концепція ефективного і сталого розвитку національної економіки // Економіка АПК. – 1995.– №6. – С.96-99.

54. Третяк А.М. Земельні відносини в умовах ринкової економіки. - Чернівці, 1996. - 88 с.

55. Третяк А.М. Методологічні засади ринку землі в Україні // Землевпорядкування. – 2001. - №4. – С.19-21.

56. Третяк А.М. Розвиток ринку землі в Україні // Землевпорядний вісник. -2000. – № 1. – С. 9 – 10.

57. Україна на шляху до Європи / І. Кімова, Д. Біль, Г. Брюкер та ін.; За ред. Лутца Хоффмана, Феліцітаса Мюллера. - К.: Фенікс, 2001. – 344с.

58. Цигичко В. Н. Прогнозування соціально – економічних процесів. – К., 1986. – 207с.

59. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України.–К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005.– С.222-223.

60. Ярмолюк В.І. Землевпорядне проектування: упорядкування території угідь: Навч.посібник. - Львів: ЛДАУ, 2006. - 131с.