

О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко,
А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Наукова монографія

Київ — 2011

УДК 332.3.012.23(477)
ББК 65.9(4Укр)32-5
Т33

Рекомендовано до друку
Вченою радою Національного університету
біоресурсів і природокористування України,
протокол № 4 від 23.11.2011 р.

Рецензенти:

Д.С. Добряк — завідувач кафедри управління земельними ресурсами
НУБіП України, доктор економічних наук, професор, членкор НААН України;

В.М. Будзяк — провідний науковий співробітник відділу сталого зем-
лекористування ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого
розвитку НАН України», доктор економічних наук, ст. наук. співробітник

Теоретичні засади зонування земель в Україні: монографія /
Т33 О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк. —
К.: МВЦ «Медінформ», 2011. — 183 с.
ISBN 978-966-409-098-5

У монографії розглядаються теоретико-методологічні основи, методичні підходи та практичні напрями зонування земель на регіональному та місцевому рівнях у ринкових умовах. Обґрунтовано принципи зонування земель шляхом їх диференційованого використання при ринкових земельних відносинах, наведено систему таксономічних одиниць для здійснення зонування земель та класифікаційні ознаки щодо їх виділення, визначено структуру та зміст проектної документації, в якій обґрунтовується зонування земель для формування екологобезпечного землекористування.

Монографія призначена для науковців, спеціалістів державних органів земельних ресурсів, сільськогосподарських органів, юристів, працівників місцевого самоврядування, студентів вищих навчальних закладів.

УДК 332.3.012.23(477)
ББК 65.9(4Укр)32-5

ISBN 978-966-409-098-5
© О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А.Г. Мартин,
С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк, 2011

ЗМІСТ

ВСТУП	4
Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДИФЕРЕНЦІЙОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	5
1.1. Теоретико-методологічні підходи до зонування земель України	5
1.2. Еколого-економічна сутність диференційованого використання земельних ресурсів	9
1.3. Історичні передумови поділу земельного фонду на категорії за основним цільовим призначенням	18
1.4. Удосконалення системи управління землекористуванням у процесі проведення земельної реформи	27
1.5. Комплексна оцінка земельних ресурсів за придатністю до використання	48
Розділ 2. ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК КОМПЛЕКСНИЙ МЕТОД УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ НА ЗАСАДАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ	57
2.1. Еколого-економічні та соціальні засади формування сталого землекористування	57
2.2. Методичні підходи до проведення зонування земель на засадах сталого розвитку територій	79
2.3. Світовий досвід застосування механізмів зонування земель	91
2.4. Природно-сільськогосподарське районування, як основа зонування земель сільськогосподарського призначення	103
2.5. Стандартизація і нормування у сфері використання та охорони земель	115
Розділ 3. ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	122
3.1. Еколого-економічні моделі зонування земель на регіональному та місцевому та рівнях (в умовах Київської області)	122
3.1.1. Еколого-економічна модель зонування земель на регіональному рівні	122
3.1.2. Еколого-економічна модель зонування земель на місцевому рівні	126
3.2. Землевпорядне забезпечення зонування земель	146
3.3. Еколого-економічний ефект від проведення зонування земель	151
ВИСНОВКИ	165
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	168

ВСТУП

Унікальне значення земельних ресурсів в життєзабезпеченні суспільства визначає в їх ефективному управлінні, особливо коли відбувається інтенсивний процес становлення земельних відносин нового типу.

Розвиток різних форм власності на землю, поява приватної земельної власності та формування рангової економіки, в тому числі ринкових і земельних відносин обумовлюють необхідність удосконалення управління земельними ресурсами на основі зонування земель, сутність якого полягає в диференційованому їх використанні. Принцип зонування земель визначений Земельним кодексом України (стаття 180 «Зонування земель»), де вказується, що зонування земель здійснюється у межах населених пунктів та встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови.

Що стосується земель за межами населених пунктів, то проблеми їх зонування в Україні досі залишаються без належної уваги. Хоч у багатьох країнах світу зонування земель та визначення на цій підставі їх довгострокового використання з урахуванням комплексу екологічних, економічних, соціальних, історичних та інших чинників вже тривалий час широко використовується в практиці управління розвитком територій. Досвід європейських країн свідчить про перспективність і ефективність цього. Очевидно, що даний напрям прийнятний і для умов України. Підтвердженням цьому є приклад Російської Федерації, яка вже запровадила окремі види зонування земель.

Питанням зонування земель в Україні присвячені наукові праці наших вчених як О.В. Берладін, С.Ю. Булигін, В.В. Горлачук, Д.С. Добряк, О.П. Дудкіна, Ш.І. Ібатуллін, О.П. Канащ, В.М. Кривов, І.П. Купріянич, Г.К. Лоїк, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, С.П. Погурельський, Л.М. Перович, І.А. Розумний, А.М. Третьак та ін. Із зарубіжних вчених вагомий внесок у розвиток питань територіального планування і зонування земель внесли Г. Гаттербауер, Ф. Грайф, Е. Гайсе, В. Зехер та ін.

Проте, багато аспектів досліджуваної проблеми не вивчені як в методичному, так і практичному відношенні, зокрема, підходи, принципи, класифікаційні ознаки та особливості зонування земель і механізми впровадження цієї системи. Ряд з них є дискусійними і потребують подальших наукових досліджень та обґрунтувань.

Визначення наукових основ, критеріїв і методів виділення територіальних зон, їх класифікація і вплив на удосконалення управління використанням і охороною земельних ресурсів залишається одним із важливих чинників екологобезпечного землекористування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДИФЕРЕНЦІЙОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Теоретико-методологічні підходи до зонування земель України

Принцип зонування земель визначений у чинному законодавстві, зокрема у статті 180 Земельного кодексу України – «Зонування земель» [56].

Деякими нормативними документами також пропонувалося вирішувати проблеми зонування територій, в основному в населених пунктах і, насамперед у містах. Зокрема, п.2.7.а нормативного документу ВСН 38-82 на проектному кресленні передбачалося наводити функціональне зонування території (відповідно – області, району, міста тощо) [20, с. 3]. Наприклад, для міст (пункт 3.8.3 означеного нормативного документу) наведений конкретний перелік функціональних зон: сельбищні (з поділом на планувальні та житлові райони), промислові (групи промислових підприємств і об'єктів, промислові вузли з центрами обслуговування), комунально-складські, зовнішнього транспорту (магістральні лінії та споруди), зони відпочинку населення, система громадських центрів, транспортна та інженерна інфраструктура, система зелених насаджень, у тому числі спеціального призначення, а також зони регулювання забудови, охоронні зони пам'яток історії та культури, зони природного ландшафту, що особливо охороняється тощо. Такий поділ, в цілому, відповідає принципу зонування земель, що поширене у країнах Європейського Союзу.

Законом України «Про планування та забудову територій» встановлені обов'язкові види містобудівної документації з планування територій [51]. Серед завдань з планування (статті 11, 12 означеного Закону) є здійснення зонування територій для забудови та іншого використання, визначення меж функціональних зон, пріоритетних та допустимих видів використання та забудови територій відповідно до місцевих правил забудови. Планом зонування, що є складовою частиною місцевих правил забудови, конкретизується функціональний поділ території на зони. Для кожної зони встановлюється порядок планування і забудови, дозволені види забудови та іншого використання земельних ділянок, а також єдині

умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок. Детальніше ці питання розкриті у державних будівельних нормах, зокрема ДБН Б.1-3-97, ДБН 360-82 та ін.

Деякі елементи зонування земель у межах населених пунктів визначені постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 79 «Порядок складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту» [126, с. 1]. Однак, на наш погляд, порядок використання земель за цільовим призначенням визначений даною постановою є досить еkleктичним і не відповідає сучасному стану науки.

Що стосується земель за межами населених пунктів, то проблеми їх зонування довгий час залишалися без належної уваги, хоч зонування земель та визначення на цій підставі їх довгострокового використання з урахуванням комплексу екологічних, економічних, соціальних, історичних та інших чинників вже тривалий час широко використовується в практиці управління розвитком територій багатьох країн світу.

Зарубіжний досвід свідчить, що зонування земель, або зонінг, є дуже вдалою альтернативою нашій системі забезпечення цільового використання земель. Зонінг являє собою спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї земельної ділянки, а для групи суміжних ділянок, що утворюють функціональну зону. Кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, житлова, промислова, соціально-культурна, рекреаційна тощо), для кожної з яких встановлюється не одне призначення, а певний набір припустимого використання земельних ділянок. Тому власник земельної ділянки має право вибору його використання в рамках переліку видів цільового використання земель, встановлених для конкретної функціональної зони. У випадку зниження прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці її власник (користувач) без одержання додаткового дозволу може змінити вид такої діяльності на більше прибутковий, не змінюючи при цьому цільового призначення ділянки.

Досвід не тільки розвинених зарубіжних країн Європи, але і пострадянських, зокрема Російської Федерації, де вже запроваджені окремі види зонування земель, свідчить про перспективність і ефективність цього напрямку зміни радянської системи використання земель відповідно їх цільового призначення. Очевидно, що даний напрямок прийнятний і для умов України.

Є цілий ряд наукових досліджень з еколого-ландшафтного і агроекологічного зонування території, типізації і класифікації земель сільськогосподарського призначення.

Таким чином, розробка підходів, принципів та особливостей зонування земель та механізму впровадження цієї системи може стати перспективним напрямом реформування одного з визначальних принципів побудови українського земельного законодавства — використання земель відповідно до їх цільового призначення.

Але перш ніж перейти до розкриття теоретико-методологічних підходів у зонуванні земель потрібно уточнити термінологію. Стаття 1 Закону України «Про охорону земель» вважає тотожними (адекватними) терміни районування та зонування, що на наш погляд не зовсім вірно. Під районуванням треба розуміти виявлення в складному та багатогранному природному середовищі на основі сукупності теоретичних положень і методичних прийомів системи територіальних елементів, що характеризуються певними загальними ознаками, обмеження їх від територій, які не мають цих ознак, систематика, картографування і опис. А зонування відображає процес і результат вивчення інформації про земельні ресурси, ступеня облаштування територій інженерною інфраструктурою, розподілу земельних ресурсів за формами власності або користування, режимом охорони, особливістю використання та виділення частин території з відповідними видами і обмеженнями щодо їх використання, функціональними призначеннями, параметрами використання і змінами земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості при здійсненні господарської діяльності людини.

Розглянемо основні положення різних видів природничого зонування (природно-сільськогосподарського, містобудівного, фізико-географічного, інженерно-геологічного, ерозійного, геоботанічного та ін.), які вже тривалий час і досить широко використовуються у наукових та практичних дослідженнях [9, с. 187, 46, 127, с. 18, 148, с. 294–321, 164, с. 102–114].

Для природничих наук характерний особливий вид систематизації, мета якого полягає в поділі території на рівнозначні або ієрархічно залежні територіальні одиниці з метою одержання нового знання як про об'єкт дослідження, так і про спосіб пізнання (картографічний метод). Цей прийом називається районуванням, зонуванням, ареалюванням тощо, який можна поєднати під однією назвою — таксонування території [1, с. 21–22].

При здійсненні природничого зонування в основному використовуються два типи, три види та декілька різновидів зонування. Перший тип зонування — генетико-морфологічне або природно-історичне, при якому на основі відповідних принципів і класифікаційних ознак виявляють, відособлюють, класифікують територіальні одиниці різного порядку. Другий тип — оцінювальне зонування, яке передбачає оцінку складності різних територій на основі використання якісних і кількісних показників, у тому числі економічних.

У практиці досліджень використовуються три види генетико-морфологічного зонування: індивідуальний, типологічний і змішаний. При індивідуальному виді зонування досліджувана територія поділяється на територіальні одиниці різного порядку (рангу), причому кожна наступна одиниця виокремлюється з попередньої (більшої) розділенням її на окремі частини на основі вибраних дослідником класифікаційних ознак (здійснюється логічна операція «розчленування цілого на частини»). При цьому будь-яка територіальна одиниця відособлюється як цілісний, безперервний в просторі елемент, що оточений іншими територіальними одиницями. Кожна така одиниця характеризується чітко вираженою індивідуальністю, отримує персональну характеристику і, як правило, власну назву.

Індивідуальний вид природничого зонування, маючи відповідні переваги (в першу чергу ті, що кожний контур, виділений на карті (плані), отримує власну характеристику), але цей вид має ряд недоліків. Основний недолік такого зонування полягає в складності екстраполяції даних, отриманих при вивченні однієї територіальної одиниці, на інші територіальні одиниці одного з нею рангу.

Типологічний вид зонування передбачає виявлення і виділення відповідних типів територіальних одиниць того чи іншого порядку (рангу) на основі врахування найбільш загальних і суттєвих ознак, що властиві їм, і відмову від врахування багатьох окремих особливостей цих одиниць (здійснюється логічна операція «ділення поняття»). При цьому характеристика дається не кожному конкретному контуру, виділеному на карті (як при індивідуальному виді зонування), а групі контурів даного типу. Відособлені типологічні територіальні одиниці на відміну від індивідуальних можуть існувати у вигляді розрізнених ділянок, на будь-якій відстані одна від іншої.

В процесі практичної роботи на відповідних її етапах часто буває доцільним переходити від одного виду зонування до іншого, а на подальшому етапі, нерідко здійснювати зворотній перехід. Такий вид зонування називається змішаним. Він широко розповсюджений в практиці природничого зонування. Як правило, найбільші територіальні одиниці відособлюються як індивідуальні, а менші — як типологічні.

Оцінювальне зонування, з логічної точки зору, поділяється на два види: порівняльне і кількісне. Порівняльне зонування на наш погляд найбільш широко застосовуватиметься при здійсненні зонування земель на загальнодержавному рівні, кількісне — на регіональному та місцевому рівнях.

1.2. Еколого-економічна сутність диференційованого використання земельних ресурсів

Реалізація диференційованого підходу до використання земель здійснюється через розподіл земель на категорії за основним цільовим призначенням та запровадженням зонування земель. Також багаторічна практика регулювання містобудівних процесів шляхом планування територій призвела до накопичення чималого практичного досвіду. Отже, за умов, що до цієї діяльності, згідно з вимогами часу, буде внесено вагомі корективи, цей підхід виступатиме надійною опорою для започаткування нових методів управління використанням та охороною земель.

Ми розглядаємо землю як базис, на якому відбувається господарська діяльність на основі права на землю, що відповідає чинному законодавству. У цьому зв'язку виділяємо наступні особливості використання землі як об'єкта управління:

- земельні угіддя є складовим елементом природних ресурсів;
- земля є продуктом природи, її родючість визначається в більшій мірі людською діяльністю;
- земля використовується невід'ємно від інших природних ресурсів;
- раціональне використання землі може здійснюватися тільки з урахуванням природних, політичних, економічних, соціальних та інших умов;
- земельні ділянки мають якісні і кількісні індивідуальні властивості;
- використання земель повинно мати диференційований характер, зумовлений ґрунтово-кліматичними і територіальними умовами;

- використання землі має супроводжуватися зростанням її продуктивної сили.

Державне управління земельними ресурсами в Україні поділяється на загальне і галузеве. Загальне державне управління здійснюється державними органами загальної та спеціальної компетенції і має територіальний характер. Воно розповсюджується на всі землі в межах території України, незалежно від категорії земель та суб'єктів. Галузеве ж управління поширюється на землі окремих галузей або групи галузей економіки країни за цільовим призначенням земель. Тобто виходячи із специфіки користування землею воно не забезпечує якісне управління земельними ресурсами. Крім того подекуди має місце управління на рівні конкретних колективів процесами використання та охорони землі.

Тому виникає необхідність удосконалення системи управління земельними ресурсами, яка має вирішувати проблеми забезпечення раціонального використання і охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунту, розвиток і контроль земельного ринку, захист прав громадян, організацій, підприємств і установ. Це обумовлено тим, що в процесі земельних відносин відбувається трансформація земельних ділянок в просторі форм власності (продаж, дарування, міна, застава тощо) і в просторі плати за землю (орендна плата, земельний податок, втрати сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва).

Глибока деградація ґрунтового покриву породжена галузевим підходом до використання земельних ресурсів, відсутністю усвідомлення їх глобальної середовище формуючої і соціальної ролі, недосконалістю державної політики щодо охорони земель [39, с. 7]. Сформоване під тягарем екстенсивної економіки сучасне трансформаційне землекористування, спрямоване на одержання максимальної вигоди при мінімальних відтворювальних витратах, потребує глибокої науково обґрунтованої реконструкції, переорієнтації на екологічних принципах [39, с. 11]. Отже, на сучасному етапі надважливим завданням державної ваги є запровадження диференційованого використання земель незалежно від форм власності і правового статусу земель.

Діючий принцип диференційованого використання земель найбільш прийнятний для сільськогосподарських угідь. Ще в середині 80-х років українськими вченими була розроблена ґрунтозахисна система землеробства з контурно-меліоративною організацією території. В умовах складного рельєфу та високої

потенційної небезпеки прояву ерозійних процесів і високоінтенсивного ведення сільськогосподарського виробництва вперше в Україні було здійснено системний підхід до розв'язання проблеми формування екологічно стійких агроландшафтів, запобігання водноерозійним процесам, зарегулювання поверхневого стоку, підвищення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, створення сприятливих умов для відтворення дикої флори та фауни.

Основні принципи ґрунтозахисної контурно-меліоративної системи землеробства такі:

- диференційоване використання орних земель на території з потенційною високою небезпекою прояву ерозійних процесів та з урахуванням ґрунтоволандшафтних факторів. Це положення реалізується розподілом орних земель на три еколого-технологічні групи.
- застосування оптимальної структури посівних площ сівозмін;
- перехід від традиційних технологій обробітку ґрунту до ґрунтозахисних технологій вирощування сільськогосподарських культур стосовно кожної еколого-технологічної групи земель;
- виведення із складу ріллі середньо- та сильноеродованих земель на схилах крутістю понад 5° , а в окремих випадках на сильноулогованих схилах і понад 3° ;
- досягнення бездефіцитного балансу гумусу й основних поживних речовин та інтегрованого використання органічних і мінеральних добрив, у тому числі соломи, інших рослинних решток та сидератів;
- впровадження контурної організації території орних земель, багаторічних насаджень і природних кормових угідь на схилах із створенням контурно-смугової структури ландшафту;
- створення протиерозійних заходів постійної дії (водорегулюючі вали, тераси різних типів, лісосмуги, буферні смуги із багаторічних трав по контурних межах масивів, полів, робочих ділянок, залужених водостоків), а також використання існуючих елементів польової гідрографічної мережі для зарегулювання і нагромадження вологи на схилових ділянках та безпечного відводу надлишку талих і дощових вод у гідрографічну мережу.

Контурно-смугова система землекористування передбачає систему взаємопов'язаних протиерозійних заходів щодо зарегулювання поверхневого стоку талих і дощових вод або безпечного відведення його надлишку в гідрографічну мережу з урахуванням рельєфу місцевості та особливостей ландшафту на суміжних територіях. Система протиерозійних заходів проектується і здійснюється на

всій водозбірній площі, починаючи від вершини водозбору (вододілу) до днища балок чи заплав річок, забезпечуючи поряд із зарегулюванням поверхневого стоку безпечне скидання в польову гідрографічну мережу надлишку талих і дощових (особливо зливових) вод. У зоні дії вітрової ерозії ця система землеробства передбачає як забезпечення захисту ґрунтів від водної ерозії так і руйнування потоками вітрів та пошкодження сходів сільськогосподарських культур від засікання дрібноземом.

Контурно-меліоративна система землеробства на землях сільськогосподарського призначення забезпечувала у господарствах України, в яких її впроваджували у 1986–1990 роках, зменшення втрат ґрунту від ерозії до допустимих меж, підвищення його родючості, зростання врожайності сільськогосподарських культур та сталий екологічнобезпечний розвиток аграрних виробничих систем різної спеціалізації.

Використання орних земель диференціюється їхнім поділом на три еколого-технологічні групи (ЕТГ). До I ЕТГ належать землі з повнопрофільними і слабоеродованими ґрунтами, розташованими на рівнинах і схилах крутістю до 3°, характер рельєфу та якісний стан ґрунтового покриву яких дає змогу вирощувати всі культури, включаючи просапні.

В межах I ЕТГ виділяють дві підгрупи:

1-а — рівнинні землі (схили крутістю до 1°), де немає обмежень у виборі напрямків обробітку ґрунту та сівби;

1-б — схиліві землі (крутістю 1–3°) і ділянки зі схилами крутістю до 1° у середній і нижній частинах водозбору в Степовій і Лісостеповій зонах із великими водозбірними площами, на яких обов'язковий обробіток ґрунту і посівів сільськогосподарських культур уперек схилів або контурно з допустимим схилом по рельєфу місцевості. У сівозмінах I ЕТГ розміщують інтенсивні зерно-паро-просапні сівозміни, в разі потреби — з максимальним насиченням просапними культурами. Вирощувати всі культури у сівозмінах доцільно за ґрунтозахисними технологіями, забезпечуючи при цьому бездефіцитний баланс гумусу, азоту, фосфору і калію.

До II ЕТГ належать землі, розміщені на схилах крутістю 3–5° у комплексі зі слабо- та середньозмитими ґрунтами. Тут впроваджуються ґрунтозахисні зерно-трав'яні й трав'яно-зернові сівозміни, що мають високу ґрунтозахисну здатність. Розміщувати пари та просапні культури на землях II ЕТГ забороняється. Відтворення родючості ґрунтів досягають насиченням сівозмін багаторічними

травами (до 50% і більше), впровадженням ґрунтозахисних технологій обробітку ґрунту і застосуванням підтримуваних доз добрив.

Для диференціації щільності протиерозійних заходів, включаючи агротехнічні, коригування ґрунтозахисних сівозмін (за ступенем насичення багаторічними травами) землі II ЕТГ поділяють на дві підгрупи:

II-а — землі з крутістю схилів 3–5° без чітко сформованих улоговин, які використовують під зерно-трав'яні сівозміни;

II-б — землі з крутістю схилів 3–5°, пересічені улоговинами з середньо- та сильнозмитими ґрунтами, які використовують під трав'яно-зернові сівозміни або вилучають з обробітку і зі складу орних земель.

До III ЕТГ належать землі зі схилами крутістю понад 3–5°, із середньо- та сильноеродованими ґрунтами, площі зі слабоеродованими ґрунтами на елювії твердих і піщаних порід, а також зі слабоеродованими, але низькопродуктивними ґрунтами. Їх виводять з обробітку та зі складу орних земель з наступним залуженням, включаючи і природне, або залісненням.

Найефективнішого захисту земель від водної та вітрової ерозії досягають при введенні й дотриманні контурно-смугової організації території землекористувань. Контурно-смугова організація території на землях сільськогосподарського призначення проектується і реалізується у межах землекористування з урахуванням організації території прилеглих землекористувань, які мають суміжні єдині водозбірні площі в басейні малих річок, балок і малих водозборів, та максимально враховує наявні існуючі рубежі (шляхи з твердим покриттям, залізниці, земляні вали різних типів тощо), що суттєво впливає на перерозподіл поверхневого стоку талих і зливових вод на водозбірних площах.

Основою контурно-смугової організації території є диференційоване розмежування земельних угідь згідно з її ґрунтово-ландшафтними умовами. Диференціацію, або групування, земель за типом використання здійснюють залежно від величини водозбірної площі, крутості та довжини схилів. На основі цього виділяють ЕТГ і підгрупи орних земель, визначають та розміщують масиви й поля сівозмін, ділянки постійного залуження, площі під багаторічні насадження і природні кормові угіддя. Якщо потрібно знизити швидкість стоку талих та дощових вод за рахунок скорочення довжини схилу й ретельнішого врахування принципів ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-меліоративною

організацією території, характеру поперечного і поздовжнього профілів схилу, допустимих параметрів відхилення межі ділянок та лінійних елементів від горизонталей місцевості проводять внутрішньопольову організацію території, визначають робочі та технологічні ділянки в середині полів. Це також стосується земельних масивів садів і пасовищ та інших сільськогосподарських угідь.

Лінійні рубежі контурно-смугової організації території розміщують упоперек схилів у напрямку, наближеному до горизонталей рельєфу місцевості. Загальний напрямок контурного обробітку і розміщення рядків с/г культур у напрямку горизонталей залежать від розташування полів, кварталів садів на схилах, форми рельєфу та крутості схилів. Контурні рубежі фіксують на місцевості засобами постійного впорядкування території (валами різних типів, лісо-смугами, буферними смугами з багаторічних трав). При цьому враховують існуючу гідрографічну мережу, яка виконує функції водостоків, забезпечуючи скидання надлишку талих і зливових вод (залужені улоговини, днища балок, річки, ставки, водойми, озера).

У Степовій і Лісостеповій зонах, де мають місце водна й вітрова ерозії ґрунтів, на землях першої та другої ЕТГ перевагу надають захисту земель від водної ерозії. Тому поздовжні боки полів і лісосмуг у них (навіть на землях підгрупи І-б) розміщують упоперек схилів, по контуру. Заходи проти вітрової ерозії посилюють ґрунтозахисним обробітком із залишенням на поверхні рослинних решток, створенням буферних смуг із багаторічних трав та куліс упоперек основного напрямку пануючих вітрів.

Контурно-смугова організація території забезпечує підвищення захисних функцій існуючих сільськогосподарських ландшафтів по водозбірних басейнах в межах землекористування у взаємодії з існуючими елементами організації території на водозбірних площах прилеглих землекористувань. Така організація території є одним із найважливіших протиерозійних заходів постійної дії, яка дає змогу зберегти до 50% ґрунту, зумовлює здійснення всіх технологічних операцій упоперек схилу, або по контуру і закріплює на місцевості контурну організацію території. У комплексі розбивочних робіт закріплюють проектні лінії межовими знаками встановленого зразка. Постійні знаки встановлюють тільки на початку і в кінці проектних ліній у місцях надійного їх довгострокового зберігання. Криволінійні місця проектних ліній закріплюють тимчасовими знаками на період виконання комплексу робіт з виносу і закріплення їх на місцевості.

Лінійні рубежі (захисні лісосмуги, вали-тераси, вали-дороги, буферні смуги з багаторічних трав) відмежовують у натурі на їх запроєктовану ширину проорюванням борозни з верхнього боку по схилу і наорювання валика трьома проходами вскладок плужними агрегатами з нижнього боку. Для запобігання лінійній ерозії вздовж борозен зі схилом понад 0,010 роблять розриви верхньої борозни, вглиблюючи плужний агрегат через 50–100 м.

До розробки проєктів на будівництво гідротехнічних протиерозійних споруд, створення захисних лісових насаджень по лінійних рубежах формують тимчасові буферні смуги з багаторічних трав. Постійні й тимчасові буферні смуги на місці запроєктованих лінійних рубежів створюють в період перенесення проєктів у натуру. Тимчасові буферні смуги є осью ліній при здійсненні топографічних зйомок для розробки робочих проєктів будівництва гідротехнічних протиерозійних споруд.

Усі сівозміни в контурно-меліоративній системі землеробства базуються на принципах їхньої ґрунтозахисної ролі, оптимального набору і чергування сільськогосподарських культур з урахуванням протиерозійної здатності останніх та розміщення по оптимальних попередниках із дотриманням допустимих періодів повернення культур на попереднє місце вирощування. Загальним принципом формування системи сівозмін із забезпеченням високої продуктивності всіх культур є спроможність їх протидіяти ерозійним процесам, ефективно використовувати вологу, відновлювати родючість ґрунту, зокрема підтримувати бездефіцитний баланс гумусу, та створювати оптимальний фітосанітарний стан ґрунту при відносно незначних витратах хіміко-техногенних ресурсів.

Захисна роль сівозмін разом з протиерозійною здатністю культур забезпечується розміщенням їх уперек схилів та контурно, застосуванням ґрунтозахисних технологій вирощування сільськогосподарських культур упродовж усього року. В разі потреби цей агротехнічний комплекс доповнюють протиерозійними заходами постійної дії – лісосмугами, водорегулювальними валами різних типів, буферними смугами з багаторічних трав.

На землях І ЕТГ розміщують зернопарові та зернопросапні сівозміни, насичені при необхідності такими просапними культурами, як цукрові буряки, соняшник, кукурудза. Отже, інтенсивне землеробство локалізується на повнопрофільних і слабозмитих високородючих ґрунтах плато й схилових ділянках крутістю до 3° з метою підвищення ґрунтозахисної ефективності польових

сівозмін, особливо на полях, зайнятих парами та просапними культурами, застосовують смугове розміщення парів і просапних культур із культурами високої ґрунтозахисної здатності або розміщення на них вузьких (в 2—3 проходи посівного агрегату) буферних смуг із багаторічних трав. Для підтримання як мінімум бездефіцитного балансу гумусу в цих сівозмінах використовують усі резерви органічних добрив, у тому числі відходи рослинництва, гній, компости, сидерати. Якщо немає можливості забезпечити бездефіцитний баланс гумусу при зазначених умовах, змінюють набір культур у сівозміні зменшенням питомої ваги просапних і збільшенням зернових колосових, бобових культур і багаторічних трав. Ефективним біотехнологічним засобом захисту ґрунтів від водної та вітрової ерозії у полях сівозмін є проміжні, післяжнивні й післяукісні посіви.

На землях II ЕТГ із слабо- та середньоеродованими ґрунтами впроваджують зерно-трав'яні сівозміни з насиченням багаторічними травами залежно від складності рельєфу до 40—60% та культурами суцільного посіву — однорічними травами, зерновими колосовими. Землеробство на цих землях базується на біологічних принципах, а гумус відтворюється за рахунок багаторічних трав та рослинних решток, переважно соломи.

На територіях з улоговинним рельєфом і строкатим ґрунтовим покривом, дрібноконтурними ділянками окремо виділяють нееродовані та ерозійно небезпечні ділянки і на них організовують самостійну плодозміну (ротацію культур) у часі без об'єднання елементарних ділянок в окремі поля сівозмін.

У природі рослини виконують основну роль у захисті ґрунту від водної та вітрової ерозії. Покритий природною трав'яною і деревно-чагарниковою рослинністю ґрунтовий покрив мінімально зазнає руйнівної шкоди від дощу і змиву ґрунту поверхневими водами, а розгалужена її коренева система підвищує протиерозійну стійкість ґрунту. Відмираючи, листя і стебла рослин, їхні корені постійно поповнюють ґрунти органічними речовинами, сприяють нагромадженню гумусу. Мікроорганізми та ґрунтова мезофауна, переробляючи відмерлу органічну масу в доступні для підтримки життєдіяльності рослинного покриву поживні речовини, розпушують ґрунти і підґрунтя, сприяють поліпшенню їхніх агрофізичних властивостей, водопроникненню дощових і талих вод, нагромадженню вологи, створенню сприятливого водно-повітряного режиму для рослин, запобіганню дії ерозійних процесів.

Внаслідок людського фактору, у тому числі зростання питомої ваги розораних земель, періодично, протягом року, збільшуються площі не покриті рослинністю, зокрема поля сівозмін, зайняті чорними парами, й поля, зорані на зяб після збирання врожаю в літнє-осінній період до сівби і підготовку площ до наступних сільськогосподарських культур. На таких відкритих площах, не захищених рослинністю, активно розвиваються ерозійні процеси від дощових і талих вод, шкідливих вітрів, при обробітку ґрунту без здійснення протиерозійних заходів. Відбуваються розмивання та змивання поверхневого шару ґрунту, його руйнування і видування вітрами, особливо під час пилових бур, втрачаються з продуктами ерозії поживні речовини, знижується родючість ґрунтів.

Ґрунтозахисна контурно-меліоративна система землеробства передбачає максимальне використання захисної ролі рослинності впродовж усього календарного року:

- в сівозмінах залежно від природних факторів (рельєф місцевості, кількість і характер опадів, напрямок та швидкість вітрів), що зумовлюють розвиток ерозійних процесів, передбачається оптимізація насичення культурами з високою протиерозійною стійкістю, з вилученням на ерозійно небезпечних ділянках зі схилом понад 30 розміщення просапних культур і парів;

- на парових площах залежно від зональних природно-кліматичних умов використовують сидеральні пари замість чорних;

- на чорних парах застосовують розміщення буферних смуг із багаторічних трав і куліс із високостеблених культур, смугове розміщення парів і просапних культур з культурами високої захисної здатності;

- на площах, відкритих після збирання врожаю до сівби й підготовки до наступної культури, практикуються пожнивні, після-укісні та проміжні посіви культур;

- широко застосовують для захисту ґрунтів від вітрової й водної ерозії залишення на поверхні полів рослинних решток;

- використовують захисну роль рослинності полезахисних лісосмуг та інших захисних лісових насаджень.

Застосовується смугове розміщення культур і агрофонів. Смугове розміщення агрофонів — це розміщення в полях сівозмін, у міжряддях садів різних культур із низькою спроможністю щодо захисту ґрунтів у чергуванні з культурами високої захисної здатності, а також смуг природних пасовищ і розораних смуг при поліпшенні смуг природних пасовищ або відновлення їхнього травостою.

Смугове розміщення посівів і посадок застосовують із метою забезпечення захисту ґрунтів від водної та вітрової ерозії, суховіїв і одержання гарантованих стабільних урожаїв. Запроваджують його в полях сівозмін на схилах протяжністю понад 150—200 м і крутістю більше 2° уперек схилу або контурно. Проти-дефляційні смуги розміщують перпендикулярно до панівних вітрів.

1.3. Історичні передумови поділу земельного фонду на категорії за основним цільовим призначенням

Відповідно до статті 18 Земельного кодексу України до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, які мають особливий правовий режим [56]. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Використання земель відповідно до їх цільового призначення є одним з основних принципів вітчизняного земельного законодавства, який успадкований від радянської системи регулювання земельних відносин.

Так, ще в Основах земельного законодавства 1968 року було передбачено шість категорій земель: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів; землі промисловості, транспорту, курортів, заповідників та іншого несільськогосподарського призначення; землі державного лісового фонду; землі державного водного фонду; землі державного запасу.

Земельний кодекс УРСР 1970 року також передбачав (стаття 4), що вся земля УРСР становить єдиний державний земельний фонд, який відповідно до цільового призначення складається також із шести категорій.

Згідно статті 2 Земельного кодексу УРСР 1990 року землі республіки поділялися вже на сім категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів); землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі запасу.

Чинний Земельний кодекс України продовжив тенденцію до збільшення переліку категорій, закріпивши у статті 19 дев'ять

категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [56].

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі [56].

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії за основним цільовим призначенням здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Кожна категорія земель має особливий правовий режим, специфіка якого визначається переважно їх цільовим призначенням. Правовий режим земель — це встановлений законом порядок використання та охорони земель. Правовий режим земель можна поділити на загальний, який властивий всьому складу земель України; особливий, властивий окремим категоріям земель; і спеціальний або конкретний, властивий конкретним земельним ділянкам.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. Основну частину земель сільськогосподарського призначення займають сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi). Основним цільовим призначенням цієї категорії земель є їх використання як основного засобу виробництва у сфері сільськогосподарської діяльності. Цим викликані й особливості їх правового режиму, який полягає в охороні земель сільськогосподарського призначення від несільськогосподарського використання. Тому землі, призначені для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання [56]. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів транспорту і для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські землі або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Особливий правовій охороні підлягають особливо цінні сільськогосподарські землі, землі дослідних посівів науково-дослідних установ і навчальних закладів. Їх вилучення для сільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених законом.

Попри те, певним недоліком сучасного поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням можна вважати його «розімкненість», що обумовлена назвою останньої, дев'ятої категорії земель — «землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення». Таке формулювання, на практиці, дає широке поле для зловживань органами державної влади та місцевого самоврядування при прийнятті рішень щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок. При цьому, некоректно сформульоване цільове призначення земельної ділянки в результаті унеможливорює ефективний державний контроль за використанням та охороною земель, адже віднайти у чинній нормативно-правовій базі нормативи раціонального землекористування, що відповідають «екзотичному» цільовому призначенню, як правило, дуже складно або взагалі неможливо.

Цільове призначення земельної ділянки, віднесеної до певної категорії земель, відіграє важливу роль у здійсненні землекористувачем своїх прав на цю ділянку та в дотриманні передбачених земельним законодавством обов'язків. Так, обов'язок використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням є першим у переліку обов'язків власників земель та землекористувачів. Використання земель з ігноруванням цього принципу земельного законодавства є неприпустимим, про що вказується у статті 143 Земельного кодексу України і відповідно до якої використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою для позбавлення права на земельну ділянку — примусового припинення права на неї у судовому порядку.

Проте, не завжди задум законодавця втілюється у системі правових норм, покликаних його реалізувати. Зокрема, варто звернути увагу на різницю між термінами, що вжиті законодавцем у статті 19 та в статті 143 Земельного кодексу України, — відповідно «основне цільове призначення» та «цільове призначення». Постає запитання: ці терміни є тотожними чи відмінними, адже від цього може залежати правомірність використання особою земельної ділянки для конкретних потреб.

Зі змісту статті 19 Земельного кодексу України можна зробити висновок, що поділ земель України здійснений за

напрямами господарського використання земель, сферами, профілем діяльності суб'єктів відповідних прав на земельні ділянки, тобто за змістом правосуб'єктності осіб, які використовують їх для певних потреб. Отже, єдиний критерій поділу відсутній. Зате, види використання земель у межах однієї категорії здебільшого є спорідненими за метою, загальними особливостями їх здійснення тощо.

Основу правового регулювання земельних відносин становлять принципи, які відображають характер і тенденції розвитку земельного права. Принципами права прийнято вважати основні положення, вихідні ідеї, що відзначаються універсальністю, загальною значущістю, вищою імперативністю і відображають істотні положення права. Принципи земельного права реалізуються шляхом втілення цих положень у земельному законодавстві.

Ціла низка принципів земельного права зумовлена специфікою об'єкта земельних відносин — земель, яким властиві такі риси, як просторова обмеженість, постійність місцезнаходження, незамінність у процесі сільськогосподарського виробництва, родючість. Найповніше особливості земельних відносин проявляються в землях сільськогосподарського призначення. Ці особливості дають змогу виділити такі принципи земельного права, як пріоритет сільськогосподарського землекористування, цільовий характер використання земель, стабільність землекористування, принцип раціонального використання земель.

Принцип цільового використання земель пронизує зміст усіх інститутів земельного права, виходячи з того, що цільове призначення земель — це встановлені законодавством порядок, умови, межа експлуатації (використання) земельних ділянок для досягнення конкретних цілей з урахуванням категорій земель, які мають особливий правовий режим.

Цільове призначення земельних ділянок, наданих громадянам та юридичним особам у власність чи постійне користування, зазначається у державних актах на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою. З цією метою у формі бланків зазначених державних актів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою», введена графа «Цільове призначення земельної ділянки».

Цільове призначення земельної ділянки, наданій в оренду, визначається у договорі оренди. Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду земель» від 6 жовтня 1998 року, до істотних умов договору оренди земельної ділянки, які обов'язково обумовлюються у договорі, відносяться «умови використання та цільове призначення».

Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель, кожна з яких становить узагальнене цільове призначення земельних ділянок. Однак, земельні ділянки, віднесені до однієї категорії земель, також використовуються за різним цільовим призначенням. Наприклад, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть використовуватись як для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, так і для задоволення особистих потреб громадян у сільськогосподарській продукції. В свою чергу, земельні ділянки, що надаються громадянам для особистих потреб у сільськогосподарській продукції, можуть використовуватися, наприклад, для садівництва, ведення особистого селянського господарства, городництва, сінокосіння чи випасання худоби.

Множинність цілей використання земельних ділянок, що входять до кожної з категорій земель, зумовила необхідність встановлення видів цільового призначення за кожною категорією земель на рівні правового акта. У зв'язку з цим 24 квітня 1998 року Держкомзем України затвердив Український класифікатор цільового використання землі, у якому міститься перелік видів цільового призначення земельних ділянок, що входять до кожної із категорій земель.

Варто застерегти, що вказаний класифікатор не зареєстрований в Міністерстві юстиції України і тому не носить нормативного характеру, а призначений лише для відомчого використання. Крім того, він термінологічно застарілий, не повністю відповідає сучасному земельному законодавству і тому не завжди може використовуватись на практиці. Наприклад, в класифікаторі використовується поняття землі для ведення особистого підсобного господарства, але в нових Державних актах на право власності на землю такий термін не використовується.

Встановлення цільового призначення земельних ділянок не є централізованою функцією, яка здійснюється одним органом влади. Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень цілого ряду органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

За загальним правилом встановлення цільового призначення провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування [54, с. 15–17], які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, провадять вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення земельної ділянки відбувається при прийнятті відповідним органом влади рішення про передачу ділянки громадянину чи юридичній особі у власність, постійне користування чи оренду, а також при викупі ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності або вилученні її з постійного користування державної чи комунальної юридичної особи, а також при прийнятті рішення про затвердження проекту землеустрою чи про створення об'єкту природно-заповідного фонду чи історико-культурного призначення.

Незважаючи на віднесення функцій встановлення цільового призначення земельних ділянок до компетенції органів влади, певні права щодо встановлення цільового призначення надані громадянам та юридичним особам. Зокрема, вони мають право ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їх власності. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок з ініціативи громадян та юридичних осіб встановлений постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» від 11 квітня 2002 року № 502 [125]. Постановою встановлено, що зміна цільового призначення земельної ділянки проводиться на підставі заяви (клопотання) її власника до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, або до районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту [125].

Також вище зазначеною постановою передбачено, що обов'язковою умовою зміни цільового призначення земельної ділянки є погодження такої зміни з місцевими органами виконавчої влади — районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини [125].

Варто відзначити, якщо земельна ділянка, цільове призначення якої змінюється, відноситься до особливо цінних земель, то рішення про зміну цільового призначення такої ділянки приймається в

іншому порядку. А якщо земельна ділянка з особливо цінних земель розташована у межах населеного пункту, то рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки приймається радою лише після погодження проекту відведення ділянки Верховною Радою України. Зміна цільового призначення особливо цінних земель, розташованих за межами населеного пункту, проводиться після погодження Верховною Радою України за рішенням Кабінету Міністрів України.

Отже, цільове призначення є одним з основних принципів регулювання земельних відносин. З ним пов'язано багато правових норм, які регламентують різні аспекти використання земельних ділянок. Тому під цільовим призначенням конкретної земельної ділянки треба розуміти встановлену компетентним органом меж її експлуатації (використання) з конкретною метою відповідно до затверджених планів розвитку певної території та зонування земель, а також правового режиму відповідної категорії земель. Суб'єкти земельних відносин повинні використовувати землі за їх цільовим призначенням. Ні землевласник, ні землекористувач не вправі на свій розсуд змінювати цільове призначення земельної ділянки. У науковій літературі справедливо відмічається нелогічність поділу земель, пов'язаного з різними видами діяльності, які може здійснювати землевласник чи землекористувач на конкретній земельній ділянці в межах її основного цільового призначення згідно статті 19 Земельного кодексу України. Існуючий поділ земель на категорії не відповідає вимогам сучасного стану розвитку земельних відносин. Справді, підхід законодавця до поділу земель України на категорії викликає здивування: з одного боку, йдеться про перелік категорій із встановленням відповідальності за нецільове використання земель певної категорії, з іншого — категорія, зазначена у п. «ж» ч. 1 статті 19 Земельного кодексу України, фактично включає в себе будь-які інші, не згадані в переліку категорій види використання земель.

Отже, яке ж, в такому разі, законодавче співвідношення цільового та основного цільового призначення земель? У розрізі обов'язку використання земель відповідно до їх призначення термін «цільове призначення», окрім статті 143 Земельного кодексу України, вживається у статті 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення (надалі — КУпАП). Таким чином, порушення цільового призначення земель є підставою для накладення на порушника адміністративної відповідальності.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» від 11 квітня 2002 року № 502 також оперує поняттям «цільове призначення земель».

Таким чином, відповідальність передбачена за порушення цільового призначення, не можна достовірно з'ясувати з тексту Земельного кодексу України або з інших актів земельного законодавства, що містять регулятивні норми, із-за відсутності його визначення відсутнє.

З тлумачення норм законодавства випливає, що зміст цільового призначення дає всі підстави вважати диференційований режим земель в межах однієї категорії. Наприклад, в межах земель сільськогосподарського призначення можна виділити використання земель для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, городництва, садівництва тощо. Зайве наголошувати, що правовий режим використання, суб'єктно-об'єктний склад, дозволені види діяльності та титули використання відповідних земельних ділянок мають відмінності. Іншими словами, дозволене використання земель, наприклад, фермерського господарства для зведення споруд чи використання їх на праві власності буде недозволеним для городництва і таке інше.

Отже, власники та землекористувачі мають дотримуватись вимог використання земель відповідно до цільового призначення, а не зазначеного у статті 19 Земельного кодексу України основного цільового призначення, позаяк зміст якого у земельному законодавстві не розкритий і може тлумачитися по-різному.

Стосовно процедури віднесення земель до однієї з категорій, то й вона є досить недосконалою. Навіть у Земельному кодексі України критерій віднесення земель до однієї з категорій за основним цільовим призначенням не витримує критики з позиції дотримання принципів побудови земельного законодавства. Наприклад, землями сільськогосподарського призначення визнаються ті землі, які надані або призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної діяльності тощо (ч. 1. статті 22 Земельного кодексу України). Після надання їх для сільськогосподарських потреб ті, що придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися саме для цих потреб (ч. 1. статті 23 Земельного кодексу України), інші ж відповідно до п. «б» ч. 2. статті 22 та ч. 3 статті 23 у їх системному тлумаченні можуть використовуватись

як несільськогосподарські угіддя під дворами, будівлями, об'єктами транспорту, об'єктами промислового будівництва тощо, хоч це також землі сільськогосподарського призначення.

Очевидно, що «надання або призначення» земель для сільськогосподарських потреб, тобто зміна їх категоріальної належності владним рішенням органу місцевого самоврядування або виконавчої влади може й не опосередковуватись якістю цих земель. Саме такий висновок напрашується з аналізу норм статті 20 Земельного кодексу України. Критерієм правомірності встановлення чи зміни цільового призначення земель визнається хіба що дотримання формальностей процедури, проте аж ніяк не характеристики земель. І далі сам факт практично довільного віднесення земель до певної категорії, без потреби належного обґрунтування, вже сам по собі дозволяє використовувати їх згідно із новим призначенням. А це виключатиме несення відповідальності таких користувачів, які своїми, ніби законними, діями нівелюватимуть зміст згаданих принципів земельного законодавства.

Натомість вбачається за доцільне пов'язати порядок встановлення та зміни цільового призначення з якісними характеристиками земель. Це дасть змогу уникнути поширеної практики переведення земель з однієї категорії в іншу без належного обґрунтування із подальшим погіршенням їх якісних властивостей. Крім того, цілком очевидно, що право змінювати цільове призначення земель необхідно віднести до відання органів земельних ресурсів, що було б позитивним кроком, оскільки дозволить більш фахово підходити до вирішення питання щодо раціонального використання особливо цінних земель у зв'язку з переведенням земель з однієї категорії в іншу.

Отже, вважається за необхідне законодавчо встановити чіткі критерії допустимості зміни цільового призначення земель, переведення їх з однієї категорії в іншу в залежності від якісних характеристик земель та цінності родючого шару ґрунту і, таким чином, пов'язати фактично декларативні на сьогодні норми Закону України «Про охорону земель» із порядком встановлення та зміни цільового призначення земель.

Який же вихід із нинішньої ситуації? Він чітко визначений у законодавстві, зокрема у статті 180 Земельного кодексу України — «Зонування земель». Зміст зонування полягає не просто в розмежуванні земель, а в розподілі їх на земельні ділянки з різним цільовим призначенням і правовим режимом використання [117, с. 45].

При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо припустимих видів використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Є достатній зарубіжний досвід, який свідчить, що зонування земель (територій), або зонінг, є дуже вдалою альтернативою нашій системі забезпечення цільового використання земель. Зонінг являє собою спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї земельної ділянки, а для групи суміжних ділянок, що утворюють функціональну зону. Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, житлова, промислова, соціально-культурна, рекреаційна тощо), для кожної з таких зон встановлюється не одне, а певний набір припустимого цільового використання земельних ділянок у межах зони. Тому власник земельної ділянки має право вибору його цільового використання в рамках переліку видів цільового використання земель, установлених для конкретної функціональної зони.

У випадку зниження прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці його власник (користувач) може без одержання додаткового дозволу змінити вид такої діяльності на більше прибутковий, не змінюючи при цьому цільове призначення ділянки. Якщо ж власник земельної ділянки, розташованої в тій чи іншій функціональній зоні населеного пункту, захоче побудувати новий будинок або інше приміщення замість старого, то йому доведеться взяти лише дозвіл на будівництво від районного чи міського управління містобудування та архітектури.

Таким чином, цільове призначення земельної ділянки являє собою встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами.

1.4. Удосконалення системи управління землекористуванням у процесі проведення земельної реформи

Розвиток людського суспільства з незапам'ятних часів був пов'язаний із землею, яка була і лишається основним засобом існування людства і джерелом суспільного багатства. Винятковість значення землі закріплена Конституцією України – «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» (стаття 14).

Земельні відносини являють собою суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Вони перебувають у постійному розвитку. Трансформація земельних відносин завжди, на всіх етапах еволюції людської цивілізації, належала до найскладніших проблем і найважливіших напрямів реалізації соціально-економічної політики взагалі та аграрної політики зокрема [98, с. 20–21]. Це зумовлюється тим, що реформування стосується перш за все питань власності на землю, як головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторовою базою розміщення продуктивних сил [96, с. 6].

Земельні відносини, є основою аграрних відносин та соціально-економічних відносин взагалі. Вони стосуються перш за все економічних інтересів селянина-трудівника, мотивації праці, її продуктивності, а в кінцевому підсумку – ефективності суспільного виробництва. Людина завжди ставилась до об'єктивних природних умов, до навколишнього природного середовища, в якому відбувається виробничий процес, як до своїх власних. Тому селянин так само, як і інший товаровиробник, у будь-яких, навіть надзвичайних, умовах намагається мати вигоду від своєї праці. Це фундаментальний закон економіки та основоположний принцип господарювання.

Основи загальнолюдських цінностей, прав та інтересів людини, свобода у виборі форм і методів господарювання – це насамперед перетворення відносин власності на землю в сільському господарстві та в суміжних з ним галузях і сферах економіки. Якщо немає реального власника, то немає і справжнього інтересу, немає відповідальності і соціальної справедливості, немає впевненості в майбутньому.

Отже, власність належить до основоположних економічних чинників і важелів. Вона змінює мислення людини, психологію, бачення та розуміння нею реального світу, економічних процесів і явищ. Власність, і в першу чергу приватна, означає відповідальність людини перед собою, своїми нащадками і, зрештою, перед цілим суспільством. Бо коли людина, товаровиробник неспроможні за умов ринкових відносин ефективно, розумно розпоряджатися своєю власністю, коли вони не будуть її зберігати та примножувати, вкладати в неї капітал, то завтра вони можуть втратити цю власність назавжди. Це однаковою мірою стосується приватної власності і на засоби виробництва, і на землю [102, с. 21–22].

Від остаточного вирішення проблем власності на землю залежить подальший соціально-економічний розвиток України,

українського села. Так вважають і прибічники приватної власності на землю, і їхні опоненти. Отже, трансформація аграрних відносин, в першу чергу земельних, стала об'єктивною необхідністю в Україні.

Початком проведення земельної реформи в Україні вважається 15 березня 1991 року, коли набули чинності прийняті Верховною Радою України 18 грудня 1990 року Земельний кодекс України та постанова Кабінету Міністрів України «Про земельну реформу» [132]. Саме з цієї дати всі землі України було оголошено об'єктом земельної реформи.

З урахуванням історичного досвіду, сучасного соціально-економічного та екологічного стану в Україні, етнічних та культурних чинників, стратегічною метою земельної реформи є забезпечення найбільш раціонального та високоефективного використання земель, всебічної охорони та розширеного відтворення родючості ґрунтів, екологічно зрівноваженого ведення землеробства і вирішення на цій основі в найкоротші строки продовольчої проблеми та створення конкурентоспроможного на європейському та світовому агропродовольчих ринках національного агропромислового комплексу.

Земельна реформа базується на основному багатстві людства – землі і зачіпає інтереси майже всіх громадян країни. Тому вона на всіх історичних етапах ставала економічним важелем, здатним примусити ефективно запрацювати господарські механізми на всіх етапах розвитку продуктивних сил.

Основним завданням земельної реформи, згідно з вказаною постановою, було визначення дійсного господаря землі, що досягалося перерозподілом земель з одночасним наданням їх у довічне успадковуване володіння громадянам, постійне володіння колгоспам, радгоспам, іншим підприємствам, установам і організаціям, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Оскільки в Україні і далі існувала лише державна форма власності, до січня 1992 року земельна реформа спрямувалась на інвентаризацію земель і перерозподіл земельного фонду для задоволення потреб у землі відповідно до норм Кодексу. Норми землекористування громадян було істотно збільшено, запроваджено оренду землі, фермерство, введено нові категорії земель:

природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. У ньому містилася сукупність кардинальних і одночасно революційних, для того часу, правових норм.

Серцевиною відомих аграрних реформ була земельна реформа, з її простою і зрозумілою для всіх суттю: такою зміною власника землі, за якою вона потрапляла до рук тих, хто може її ефективно обробляти і дбати про її збереження. Цей принцип став визначальним і в наших умовах. Нехтування цього принципу може зробити земельну реформу безпредметною і непотрібною, оскільки зневірює селян у тому, що вона здійснюється в їхніх інтересах. Тому розробку земельних аспектів треба проводити особливо ретельно і з урахуванням історичного розвитку окремих територій і регіонів.

Земельний кодекс передбачав реформування існуючого права на землю-користування землею за трьома формами:

- довічне успадковуване володіння для громадян;
- постійне володіння для сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств і організацій;
- користування (постійне і тимчасове, в тому числі на правах оренди) для несільськогосподарських та інших підприємств, установ, організацій і громадян.

Таким чином Земельний кодекс функції власника — володіння, користування і розпорядження землею — передав народу України.

Кодекс передбачив рівноправний розвиток різних форм господарювання на землі на основі добровільного вибору громадянами видів землеволодіння і землекористування із запровадженням системи захисту та гарантії їх прав.

Головну роль у проведенні земельної реформи мали відігравати місцеві ради, які на той час були органами державної влади та Рада Міністрів. Їм було доручено:

а) провести інвентаризацію земель усіх категорій, визначивши ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням, нерационально або способами, які призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного та радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

б) здійснити реєстрацію громадян, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство, розширити особисте підсобне господарство, займатися індивідуальним садівництвом, одержати в користування земельні ділянки для городництва, сінокошіння і випасання худоби;

в) провести облік і аналіз клопотань підприємств, установ, організацій про надання їм земель для ведення підсобного сільського господарства, колективного садівництва і городництва;

г) розглянути обґрунтування потреб у земельних ділянках підприємств, установ і організацій, які за станом на 1 листопада 1990 року мали у користуванні ділянки для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей;

г) на підставі матеріалів інвентаризації вирішити питання про припинення користування ділянками, що використовувалися не за цільовим призначенням, з порушенням встановлених вимог, а також нераціонально, і передачу їх до складу земель запасу для наступного надання у першу чергу громадянам для організації селянських (фермерських) господарств, ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва;

д) розробити пропозиції про перерозподіл земель у встановленому законом порядку та розглянути їх на засіданнях постійних депутатських комісій і сесіях рад.

Звідси випливає, що земельна реформа не розглядалася як принципово нова функція органів влади щодо державного управління землекористуванням, а мала здійснюватися на базі таких інститутів і засад, як власність держави на землю та виключення земельних ділянок з цивільного обороту.

До нововведень Земельного кодексу 1990 року належали запровадження інституту володіння землею, що передбачав для громадян можливість передачі наданих їм у довічне володіння ділянок своїм спадкоємцям, яке на той час було досить прогресивним кроком, оскільки з введенням цього інституту скасовувалася монополія великих сільськогосподарських підприємств — колгоспів і радгоспів — у сфері товарного виробництва продовольчої та сировинної продукції. Створювалося конкурентне середовище, започатковувалася багатоукладність в сільському господарстві держави. Виробниками сільськогосподарської продукції — був наданий статус самостійності і їх права охоронялися законом.

Земельним кодексом встановлювався порядок вибуття з колгоспу, радгоспу і надання земель для організації селянського (фермерського) господарства.

Одночасно передбачалася реальна передача функцій по розпорядженню землею Радам народних депутатів з одночасною децентралізацією їх прав з тим, аби вирішення питань, пов'язаних

із землекористуванням громадян і будівництвом об'єктів, що обслуговують населення, провадилося Радами базового рівня.

Уперше в земельному законодавстві був визначений перелік особливо цінних продуктивних земель, а також земель, зайнятих природними та історико-культурними об'єктами, що особливо охоронялися і вилучення яких не допускалося.

Норми Земельного законодавства були спрямовані на всебічну екологізацію землеволодіння і землекористування із введенням нових категорій земель-природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також на запровадження системи використання й охорони земель. Передбачалося економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель за рахунок державних коштів.

Суттєво змінювалась і система управління земельними ресурсами, яка передбачала платність землеволодіння і землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, посилення контролю з боку держави за використанням й охороною земель із запровадженням моніторингу земель й зміни у веденні державного земельного кадастру, порядку вирішення земельних спорів. Фактично з прийняттям і введенням у дію Земельного кодексу 1990 року та постанови «Про земельну реформу» почалась реалізація концепції плюралізму форм господарювання на землі. Адже суттєве збільшення площ земель, наданих громадянам для ведення особистого підсобного господарства, садівництва і городництва, а також легалізація такої форми господарювання, як ведення громадянами селянських (фермерських) господарств, змінили «виробничий пейзаж» у сільському господарстві, який сформувався за роки монополії колгоспно-радгоспної форми господарювання.

Проте докорінних змін в організації сільськогосподарського виробництва в Україні в 1990–1991 роках не сталося. Поглиблювалася аграрна криза, яка посилювалася загальною кризою економіки України. Ставала дедалі очевиднішою недостатність передбачених заходів щодо реформування земельних відносин. Тому 13 березня 1992 року було прийнято нову редакцію Земельного кодексу України і постанову Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі».

З прийняттям нової редакції Земельного кодексу України відбулася юридична демонополізація земельної власності в Україні. Поряд з державною власністю на землю передбачалося запровадження колективної та приватної власності. Всі форми земельної власності

оголошувалися рівноправними. Таким чином концепція плюралізму форм господарювання на землі, що визначала суть земельної реформи на початку її проведення, трансформувалася в концепцію плюралізму форм земельної власності, яка стала визначальною при подальшому проведенні земельної реформи. Як наслідок у структурі функцій державних органів з проведення земельної реформи виникла якісно нова приватизація земельних ділянок, тобто передача їх з державної у колективну і приватну власність.

Початок приватизації земель зумовив необхідність здійснення державними органами ряду нових організаційно-правових заходів. Разом з тим принципових змін у методах здійснення земельної реформи не відбулося. Головна роль у реформуванні земельних відносин відводилася місцевим радам.

Однак, діяльність рад у справі перерозподілу земель відповідно до вимог законодавства про земельну реформу виявилася незадовільною. Тому Верховною Радою України було прийнято рішення активізувати їх діяльність шляхом встановлення ряду кількісних орієнтирів. Так, згідно з постановою від 20 грудня 1991 року «Про порядок введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» місцеві ради було зобов'язано до 20 січня 1992 року вирішити питання про вилучення із земель колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств і організацій диференційовано не менше 7–10% сільськогосподарських угідь і передати їх до складу земель запасу. Радам також пропонувалося до 1 березня 1992 року забезпечити надання ділянок із земель запасу громадянам, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство. Крім цього, згідно з Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року, сільські і селищні Ради були зобов'язані при передачі земель у колективну власність створити на своїй території резервний фонд земель у розмірі до 15% площі усіх сільськогосподарських угідь.

У ході реалізації вимог земельного законодавства щодо реформування земельних відносин місцевими радами протягом 1991–1992 років було створено земельний запас на площі 4 млн га сільськогосподарських угідь, що становило близько 10% від їх загальної площі в Україні, в тому числі на виконання постанови Верховної Ради України «Про введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» – понад 2,2 млн га.

У січні 1992 року, Парламент України прийняв Закон про форми власності на землю, відповідно до якого в державі запроваджено

приватну та колективну власність. 13 березня 1992 року було прийнято нову редакцію Земельного кодексу та постанову «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі», згідно з якими реформування земельних відносин набуло іншого спрямування. Пріоритетним визначено реформування власності на землю, розвиток різноманітних форм господарювання, утвердження господаря на землі з метою поліпшення її використання та охорони.

Найскладнішою проблемою реформування земельних відносин було питання приватизації землі, особливо до прийняття у червні 1996 року нової Конституції України.

У зв'язку з тим, що кожний громадянин має право на одержання відповідної земельної ділянки у приватну власність безоплатно, визнано за необхідне при передачі земель у власність юридичних осіб залишати у державній власності резервний фонд земель, який згодом можна було б перерозподілити для цієї мети. За розрахунками, проведеними в Інституті землеустрою УААН, потреба у додаткових площах у зв'язку з приростом кількості сімей, задоволенням потреб у збільшенні площ особистого підсобного господарства, для розміщення індивідуального житлового будівництва, садівництва, городництва тощо, складала близько 5,0 млн га. Це й обумовило питому вагу резервного фонду — 15% площі сільськогосподарських угідь.

При передачі землі у колективну власність і встановленні нормативу безоплатної приватизації землі для фермерів запроваджено показник середньої земельної частки. Селянські (фермерські) господарства можуть одержувати земельні ділянки у власність зверх розміру середньої земельної частки лише за плату.

Членам колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, садівничих товариств, сільськогосподарських акціонерних товариств землі у власність передаються безоплатно. Розмір площі земель при цьому визначається як різниця між загальною площею господарства, товариства і площею земель, які залишаються у державній власності (лісовий фонд, водний фонд, резервний фонд) та у власності громадян. Причому кожний співвласник колективної власності, що одержав сертифікат на право на земельну частку (пай) у процесі паювання земель, може при виході з господарства, товариства, асоціації одержати свою частку землі в натурі. Земельна частка (пай) є об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Одночасно з цим обґрунтовано і необхідність встановлення обмежень, тобто запроваджено мораторій на приватизацію вкрай необхідних для функціонування держави і життєдіяльності людей територій і особливо цінних земель. До них віднесено:

- землі загального користування населених пунктів;
- землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку і оборони;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- землі лісового та водного фонду;
- землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, державних сортостанцій, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племзаводів, конезаводів тощо.

Шестирічний мораторій запропоновано встановити і на відчуження ділянок, переданих у власність органами місцевого самоврядування (крім передачі їх у спадщину або повернення Радам на тих же умовах, на яких їх передано у власність).

Подальше земельне реформування було спрямовано Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року [160].

З прийняттям 28 червня 1996 року нової Конституції України право власності на землю стало гарантованим (стаття 14). Прилюдна власність об'єднує власність на землю держави та власність територіальних громад (комунальна власність), а приватна — власність громадян та власність юридичних осіб.

Однак головною проблемою стало переконати людей, що власник землі має право використовувати її як засіб виробництва, об'єкт оренди і предмет торгівлі.

Потребує суттєвого удосконалення і правове регулювання земельних відносин. Невідповідність норм більш ніж третини статей Земельного кодексу вимогам нової Конституції України, наявність 17 інших законодавчих актів і 12 указів Президента України, що мають суперечності, породжує хаос у земельних правовідносинах, призводить до порушення прав громадян.

Досі визначено правові засади розмежування земель державної і комунальної власності. Встановлена Конституцією України власність на землю юридичних осіб не може реалізуватись, оскільки не затверджено форми відповідного державного акта для земель

сільськогосподарського призначення. Статус виданої документації щодо колективної власності на землю не врегульовано, хоч цієї власності фактично вже не існує. Не визначено повноважень органів виконавчої влади щодо розпорядження землею.

Все це вимагає корінної зміни або прийняття нового Земельного кодексу, законодавчого врегулювання питань охорони земель, ведення земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням і охороною земель та землеустрою.

Основоположним законодавчим актом для формування земельних відносин є Конституція України. Тому, відповідність положенням Конституції України норм Земельного кодексу повинна бути однією з головних вимог при його розробці. Оскільки норми Кодексу відповідатимуть положенням Конституції, то і норми інших законодавчих актів щодо земельних відносин мають відповідати нормам Земельного кодексу.

Але з прийняттям Конституції України 28 червня 1996 року більше третини статей чинного тоді Земельного кодексу суперечило її положенням. Назріло питання радикальної зміни Земельного кодексу. Виходячи з перелічених конституційних положень, у проекті Земельного кодексу України передбачалось, що землями державної власності повинні розпоряджатись Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, обласні, міські і районні державні адміністрації. Землями комунальної власності розпоряджатимуться сільські, селищні, міські ради, а землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, – відповідні районні або обласні ради.

Конституція України визначила межі здійснення права власника земель державної власності лише для Кабінету Міністрів України – вишого органу у системі органів виконавчої влади. Функції Уряду Автономної Республіки Крим і місцевих державних адміністрацій з цих питань Конституцією не встановлено. Вони визначатимуться законом.

Отже, межі здійснення права власності на землі державної власності, встановлені статтею 116 Конституції лише для Кабінету Міністрів України, у Земельному кодексі поділено між Кабінетом Міністрів України, Урядом Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, органами судової влади.

Повноваження органів місцевого самоврядування чітко визначені у Конституції України, деталізовані у Законі України «Про місцеве самоврядування» і є вичерпними. Тому визнано

некоректною постановку питання про можливість управління землями державної власності з боку сільських, селищних, міських, районних і обласних рад. Земельним кодексом передбачено, що сільські, селищні і міські ради подаватимуть свої висновки відповідним органам виконавчої влади з питань надання, вилучення (викупу) земельних ділянок, які цими органами вирішуватимуться.

З урахуванням викладеного встановлюється винятковий статус особливо цінних земель держави, за яким розміщення на цих землях об'єктів будівництва повинно погоджуватися з Верховною Радою України.

Погодження розміщення об'єктів на особливо цінних землях Верховною Радою України не змінює повноважень органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування щодо розпорядження цими землями. Вилучення (вкуп) особливо цінних земель із земель державної власності провадитиме Кабінет Міністрів України, а із земель комунальної власності — відповідна рада.

До розмежування земель державної і комунальної власності передбачається, що відведення ділянок, на яких розміщені об'єкти комунальної власності, здійснюватимуть відповідні ради, а інших земель — Уряд України та відповідні державні адміністрації.

Запроваджується право власності на землю іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.

Іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть набувати це право лише на землі несільськогосподарського призначення для спорудження об'єктів інфраструктури з метою здійснення підприємницької діяльності, а також на ділянки з розташованими об'єктами, що придбані ними законним чином.

Землі сільськогосподарського призначення, набуті у власність іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами внаслідок прийняття спадщини, підлягають відчуженню протягом року.

Іноземні держави можуть мати ділянки для розміщення дипломатичних представництв та інших прирівняних до них організацій, відповідно до міжнародних договорів.

Отже, у новому Земельному кодексі (від 25 жовтня 2001 року) залежно від цільового призначення і правового режиму землі України поділяються на 9 категорій. У самостійні категорії переведено:

а) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
б) землі оздоровчого призначення;
в) землі рекреаційного призначення;
г) землі історико-культурного призначення (у попередньому Земельному кодексі ці землі було об'єднано в єдину категорію).

Принципово змінено зміст категорії земель, яка раніше об'єднувала територію населених пунктів. У межах населених пунктів, які по суті є одиницею адміністративно-територіального поділу, були землі різних категорій: сільськогосподарського призначення, лісового фонду, водного фонду тощо. Однак вони об'єднувались в одну категорію — земель населених пунктів. Зараз окремо виділено як категорію — землі житлової та громадської забудови, а інші землі в межах населених пунктів обліковуватимуться залежно від того, до якої категорії вони належать.

Визнано за доцільне, щоб землі запасу не були самостійною категорією, а враховувались у складі кожної з категорій земель, що перебувають у державній і комунальній власності.

Знімаються обмеження площі земельних ділянок, які можуть бути у власності та користуванні громадян. Замість них встановлюються норми ділянок, які можуть приватизуватися безкоштовно (стаття 121).

Однак протягом перехідного періоду (до 2010 року) передбачено обмежити площу земель сільськогосподарського призначення, що можуть бути у власності юридичних і фізичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 100 гектарами загальної площі, а також додатково площею ділянок, що можуть бути усадковані.

З метою формування земель комунальної власності провадитиметься розмежування земель, що перебувають у державній власності. Визначено обмеження щодо передачі земель державної власності у комунальну, порядок передачі та організації відповідних робіт. Розмежування земель державної і комунальної власності здійснюватиметься за рішенням відповідного органу виконавчої влади. Витрати, пов'язані з розмежуванням земель державної та комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Запроваджується інститут права на чужі земельні ділянки (земельні сервітути) та регулюються обмеження щодо використання земельних ділянок (охоронні зони, зони санітарної охорони, зони особливого режиму використання земель, санітарно-захисні

зони, попередження впливу на земельні ділянки, проникнення на них, визначення спільних меж тощо).

Виходячи з положень Конституції України щодо прав кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, а також про те, що право приватної власності є непорушним, Земельний кодекс регулює набуття і реалізацію прав на земельні ділянки, тобто перехід права власності або інших прав на земельну ділянку. При цьому деякі обмеження встановлюються лише щодо набуття права на землі сільськогосподарського призначення (наявність відповідної освіти та досвіду роботи у сільському господарстві для громадян України, громадянство України для придбання цих земель, сільськогосподарський напрям підприємництва для юридичних осіб).

Купівля-продаж, обмін, дарування, успадкування земель тощо, як невід'ємні права кожного власника, не можуть обмежуватись.

Отже, одним з основних досягнень земельної реформи є подолання державної монополії на землю, запровадження приватної власності, реформування сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на майно і землю. Для реалізації прав власності на землі необхідно прийняти Закон України «Про ринок земель».

Цілком природно, що найбільша потреба в реформуванні земельних відносин відчувалася у галузі, в якій земля відіграє роль головного засобу виробництва, – у сільському господарстві.

Нажаль, здійснення земельної реформи проводилось не за допомогою чіткого організаційно-правового механізму, який дозволив би управляти процесом реформування земельних відносин, стабілізувати фінанси, широко залучити інвестиції в аграрний сектор, поліпшити вирішення соціальних проблем на селі, зробити землю реальним джерелом доходів.

Незадовільний хід земельної реформи із самого початку (за 1992 року було видано лише 6692 державні акти на право приватної власності на землю громадянам і 72 колективним сільськогосподарським підприємствам) змусив Кабінет Міністрів України прийняти декрет «Про приватизацію земельних ділянок» (26 грудня 1992 року), згідно з яким сільські, селищні і міські Ради були зобов'язані протягом 1993 року передати громадянам України у приватну власність земельні ділянки, надані їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування

житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва у межах норм, встановлених Земельним кодексом України.

Крім того, було зупинено дію ч. 2 статті 17 Земельного кодексу про встановлення шестирічного мораторію на відчуження земельних ділянок. Але оскільки землевпорядні органи через брак коштів і кадрів не могли забезпечити масове виготовлення й видачу державних актів власникам земель, Кабінет Міністрів України ввів спрощений порядок оформлення права власності на землю. Згідно з Декретом, таке право посвідчується рішенням відповідної ради, про що робиться запис у земельно-кадастрових документах.

Процес приватизації земель значно прискорився, і протягом 1993 року кількість громадян, що стали власниками земельних ділянок, зросла до 2,5 млн.

Прийняття декрету «Про приватизацію земельних ділянок» — не єдина спроба з боку виконавчої влади інтенсифікувати процес реформування земельних відносин в Україні. 14 жовтня 1993 року Президентом України було видано Указ «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва», а 29 грудня 1993 року — Указ «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню». Суть цих земельно-правових актів полягає в тому, що при приватизації об'єктів незавершеного будівництва і автозаправних станцій разом з ними підлягають приватизації й земельні ділянки, на яких ці об'єкти розташовані.

Зазначеними указами передбачалося внести кардинальні зміни у правове регулювання приватизації земель у нашій країні. По-перше, згідно з ними встановлювалося коло земель «сільсько-господарського призначення, що можуть переходити у приватну власність. По-друге, істотно розширювалося й коло суб'єктів права приватної власності на землю. Так, на підставі Указу «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню» право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок під ними отримали:

- 1) громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства;
- 2) юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності;
- 3) юридичні особи іноземних держав.

По-третє, змінювалася суть інституту приватної власності на землю. Якщо за Земельним кодексом її суб'єктами могли бути

лише громадяни України, то тепер її суб'єктами могли бути юридичні особи. По-четверте, вводився новий спосіб приватизації земель — продаж через аукціон чи на інших конкурентних засадах. По-п'яте, розширювався перелік державних органів, які мають право передавати земельні ділянки у приватну власність. Так, рішення про приватизацію земельних ділянок під об'єктами незавершеного будівництва та автозаправними станціями повинні були прийматися не радами, а Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями і представництвами за участю Державного комітету України з земельних ресурсів, його органів на місцях.

За відсутності певної законодавчої бази, реформування земельних відносин відбувалося у відповідності до указів Президента України.

Важливого стратегічного значення щодо перетворення в агропромисловому комплексі відіграв Указ Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», які в розвиток Земельного кодексу України від 1992 року та відповідно до положень Конституції України визначили напрямок реформування земельних відносин в державі.

Основні пріоритети земельної реформи спрямовані на формування господаря-власника землі і майна, розвитку вільного підприємництва, створення умов для прибуткового господарювання сільськогосподарських підприємств і підвищення рівня життя людей в сільській місцевості, забезпечення продовольчої безпеки в Україні.

Логіка розвитку земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва привела до зміни характеру приватизації сільськогосподарських земель. До 1997 року приватизація здійснювалася шляхом передачі земель державної власності у колективну власність сільськогосподарських підприємств, а також у приватну власність громадян. Але після прийняття Указу Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформуванні аграрного сектора економіки» [161], розпочато новий етап перетворень на селі — реформування сільськогосподарських підприємств в нові організаційно-правові структури ринкового типу на базі приватної власності на землю і майно, а також різних форм організації праці. Відбулася передача розпайованих сільськогосподарських угідь із колективної власності сільськогосподарських підприємств у приватну власність їх членів.

Проведення реструктуризації сільгосппідприємств потребує внесення істотних змін у напрями та зміст діяльності держави щодо забезпечення земельної реформи. На перший план поставили питання створення такого механізму земельної реформи, який стимулював би перетворення колективних сільськогосподарських підприємств у господарські формування ринкового типу, що здійснюють свою діяльність на основі приватної власності на землю і майно.

Програмним документом подальшого реформування земельних відносин на основі раціонального та ефективного використання землі, формування збалансованого механізму регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами, гарантування права власності на землю є указ Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» від 30.05.2001 року [162]. Цей документ давав аналіз попередніх етапів реформування та визначав задачі майбутніх перетворень в сфері земельних відносин.

З прийняттям 25 жовтня 2001 року Земельного кодексу України, який набрав чинності з 1 січня 2002 року, визначилася земельна політика держави, яка і в подальшому повинна концентруватися на остаточному розв'язанні проблем розвитку відносин власності на землю, формуванні цивілізованого ринку земель, розвитку іпотечного кредитування, удосконаленні системи земельних платежів, підвищенні ефективності державного управління земельними ресурсами, поліпшенню організації державного контролю за використанням і охороною земель.

Осмислюючи результати проведеної в Україні земельної реформи відзначимо, що за вісімнадцять років реформування земельного ладу проведено роздержавлення земель, подолана державна монополія на землю, сформовано приватну власність на землю, здійснено грошову оцінку земель і запроваджено платність землекористування, ліквідовано існуючу структуру сільськогосподарського виробництва та створено нові агроформування. За вісімнадцять років реформування земельного ладу в Україні виконано значний обсяг робіт. Держава втратила монополію на землю. В результаті перерозподілу земель у державній власності залишилось 49,1% загальної площі земель країни [99, с. 18–19].

Здійснення персоніфікації власності на землю шляхом паювання угідь разом із паюванням майна дало змогу значно підвищити зацікавленість громадян у праці та у результатах виробництва, підняти соціальну захищеність мешканців села. Розподіл земель

паюванням дав змогу уникнути соціальної напруженості у суспільстві та протистояння сільського й міського населення. Великою мірою цьому сприяло формування значних за площею фонду земель запасу. Паювання угідь підвело базу під реструктуризацію сільськогосподарських підприємств і створення нових господарств на засадах приватної власності. Саме приватний власник став основною по- статтю сільськогосподарського виробництва.

Станом на 2008 рік з 13,56 млн громадян, що мають право на приватизацію земельних ділянок, реалізували своє право 11,65 млн громадян (86%). Відповідно до поданих 12,09 млн заяв на підставі рішень сільських, селищних та міських рад 11,65 млн громадянами приватизовано 16,40 млн земельних ділянок загальною площею 3,65 млн га. Видано державні акти на право власності на землю 3,68 млн громадянам, що становить 31,6% загальної кількості громадян, що приватизували земельні ділянки.

Результати трансформації організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств свідчить, що в Україні з'явився широкий спектр агроформувань ринкового типу. Площа земель, переданих у власність недержавним сільгосппідприємствам, становить 31,2 млн га, або 52% земельного фонду України, з них сільськогосподарських угідь передано 28,9 млн га, або 69% загальної площі продуктивних земель [155, с. 74]. Внаслідок реформування створено 33 тисячі нових агроформувань ринкового типу, у власності та користуванні яких знаходиться 18,9 млн га земель. З них: товариств з обмеженою відповідальністю — 7,8 тисяч (23,5%) загальною площею 8,9 млн га; приватних (приватно-орендних) підприємств — 5,3 тисяч (16,1%) площею 3,4 млн га; акціонерних товариств — 0,7 тисяч (2,1%) площею 900,3 тис. га; сільськогосподарських кооперативів — 1,1 тисяча (3,4%) площею 1,1 млн га; фермерських господарств — 11,8 тисяч (35,9%) площею 2,8 млн га; інших суб'єктів господарювання — 6,3 тисяч (19%) площею 1,9 млн га. Прогнозується, що з часом буде зменшуватися частка товариств з обмеженою відповідальністю та виробничих кооперативів, натомість зростатиме кількість приватних і фермерських господарств.

Одним з завдань земельної реформи є становлення в державі фермерства. Порівняно з 1993 роком середній розмір земельних ділянок фермерських господарств збільшився майже в чотири рази. Зараз середня площа сільгоспугідь фермерського господарства становить 74,7 га, тоді як в 1993 році вона становила

19,9 га. Збільшенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, підвищенню рівня ефективності використання землі слугує істотне збільшення за роки реформи землеволодінь і землекористувань громадян (майже в 3 рази). Незважаючи на загальний спад упродовж реформи обсягів виробництва як у суспільному секторі, так і в господарствах громадян, у розрахунку на 1 гектар площі угідь показник особистого господарства перевищує показник громадського сектора у 4,8 рази.

В цілому задоволено потреби громадян у земельних ділянках для особистого господарства, садівництва, городництва, сінокосіння. Розглядаючи наповнення нашого продовольчого ринку в умовах економічної скрути, потрібно пам'ятати, що майже 2/3 обсягів сільськогосподарської продукції виробляється в особистих господарствах. Населення, особливо пенсійного віку, великою мірою задовольняє свої потреби в овочах, фруктах, картоплі саме за рахунок організації городництва та садівництва, соціальне значення яких у їхньому житті не можна недооцінювати.

Одним із незаперечних досягнень земельної реформи є запровадження оренди землі. Селянами-пенсіонерами станом на 2009 рік укладено 2,415 тис. договорів оренди (53%). Але не можна не зважати на те, що 60% площі земельних ділянок здається в оренду до 5 років. Марно говорити про запровадження у ці терміни науково обгрунтованої системи землеробства, зокрема системи удобрення і охорони ґрунтів.

Не значно кращий соціальний захист мають і власники землі, які здають її в оренду. Серед форм орендної плати переважає натуральна — 73,5%. Слід визнати, що це є негативним фактором, оскільки при розрахунках із селянами ціни на сільгосппродукцію самостійно визначають керівники сільськогосподарських підприємств, і ці ціни, як засвідчують перевірки, вищі за ринкові. Важко у світі знайти ще державу, де б середній розмір орендної плати з гектара земель складав 219,3 грн за рік. У перерахунку на зерно, навіть при мінімальному врожаї 30 ц/га, орендна плата у нас становить 3—5%, в той час як в інших країнах 10—15 і навіть 30% врожаю.

Але, незважаючи на ряд досягнень, земельна реформа не привела до рішучого й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, не створила умов раціонального і ефективного використання земель, підвищення добробуту населення.

Це викликає необхідність комплексного цілеспрямованого вирішення проблеми реформування земельних відносин на ринкових засадах у тісному спорідненні з реформуванням економічного ладу країни в цілому [96, с. 5, 98, с. 22]

Аналізуючи результати земельної реформи, треба відзначити величезний обсяг організаційних, економічних, екологічних і соціальних заходів, проведених насамперед в аграрній сфері. Так, встановлення територій сільських, селищних і міських рад, а також меж сіл, селищ і міст в умовах запровадження плати за землю (безплатність землекористування ліквідовано лише у 1992 році) обумовили залучення до місцевих бюджетів понад 1,2 млрд гривень коштів земельного податку. Це дало змогу спрямувати основні кошти на вирішення важливих соціальних заходів — оплату праці та виплату пенсій, а також використати частку з них на проведення земельно-реформених робіт і охорону земельного фонду, підвищення родючості ґрунтів.

Запровадження земельного податку мало б стати серйозним важелем економічного регулювання землекористування. Однак мізерні розміри оподаткування сільськогосподарських угідь (у середньому близько 9 грн за один гектар орних земель) майже не вплинуло на ефективність сільськогосподарського землекористування. Навпаки, ці ставки податків обумовили і низькі ставки орендної плати, фіксованого сільськогосподарського податку тощо.

Запровадження для сільськогосподарських товаровиробників фіксованого сільськогосподарського податку в цілому вдвічі знизило податковий тягар у сільському господарстві. Встановлення розміру податку виключно від площі угідь та їх грошової оцінки, ймовірно приведе у подальшому до кращого використання угідь, але для цього потрібен час. Величезним соціальним досягненням земельної реформи, її історичним завоюванням є безоплатна передача у власність селян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва значної площі земель. Досі в історії земельних реформ майже не було аналогів, коли б така площа продуктивних земель передавалась у власність селян безоплатно.

У процесі реформування земельних відносин не приділено належної уваги задоволенню потреб у землі громадян, які переселились із зони відчуження Чорнобильської АЕС, розширенню землеволодіння вчителів, лікарів, медичних працівників, інших осіб соціальної сфери, що проживають на селі, а також депортованого

кримськотатарського населення. У складі резервного фонду є близько 2 млн га земель, які можна використати для цієї мети. Не вичерпано можливості і земель запасу.

Здійснення персоніфікації власності на землю шляхом паювання угідь разом із паюванням майна дало змогу значно підвищити зацікавленість громадян у праці та у результатах виробництва, зміцнити трудову дисципліну, підняти соціальну захищеність сільського населення. Розподіл земель серед населення шляхом паювання дав змогу уникнути соціальної напруженості у суспільстві та протистояння сільського й міського населення. Великою мірою цьому сприяло формування значних за площею фондів земель запасу і резервного фонду.

Паювання угідь підвело базу під реструктуризацію сільськогосподарських підприємств і створення нових господарств на засадах приватної власності. У безпрецедентно короткий термін, фактично протягом одного року, на базі переважно колективних сільськогосподарських підприємств створено приватні господарства. Цим покладено кінець існуванню колгоспної системи, безправ'ю селянина. Зараз майже 15 тис. агроформувань у державі функціонують на засадах приватної власності на землю й майно. Саме приватний власник став основною постаттю сільськогосподарського виробництва, і у 2000 році це підтвердилося приростом обсягів валової продукції сільського господарства, чого не було у нас протягом дев'яти років.

Однак, процес проведення земельної реформи обумовив низку проблем. Перш за все це стосується оптимізації структури угідь [26, с. 178–179, 27, 30, 85, с. 191–192, 105, с. 35]. У 1986 році було започатковане впровадження контурно-меліоративної організації території. Ці роботи не вдалося виконати навіть на половині площі, і значну частину деградованих і малопродуктивних угідь (в цілому в Україні понад 6,5 млн га) замість того, щоб вивести із сільськогосподарського виробництва або залужити чи залісити, було розпайовано. Виключення зараз цих угідь, які є приватною власністю громадян, із складу орних земель стало складним соціальним завданням. Його вирішення потребує або згоди власників на безоплатну консервацію згаданої площі, або наявності державних коштів на відшкодування власникам не одержаних із цієї площі доходів. Крім того, використання частини деградованих орних земель є економічно неефективним. Вкладені кошти, особливо через обмеженість ресурсів, не окуповуються [139, с. 5, 140, с. 18].

Перерозподіл земельного фонду в процесі реформи також призвів до порушення організації території сільськогосподарських підприємств, зокрема сівозмін, що посилює процеси змиву ґрунту, деградації ґрунтового покриву. Через зменшення обсягів внесення у ґрунти органічних і мінеральних добрив посилюється процес деґуміфікації, зниження природної родючості. Охорона земельного фонду в процесі реформи перетворилась на величезну загальнодержавну проблему, яка значною мірою формує питання екологічної безпеки держави [103, с. 8–15, 143, с. 15, 165, с. 19].

Населення країни в цілому, особливо сільське населення, не підготовлено до сприйняття реформи, що обумовило певні соціально-психологічні втрати для суспільства. Якби перебудова психології громадян і утвердження почуття власника землі провадилися систематично всіма можливими засобами, соціальний ефект реформи був би зовсім іншим. За даними опитування 1998 року, земельної реформи не підтримували 37,1% населення. Через недостатню інформованість населення про суть і строки реформування земельних відносин 12,2% населення взагалі не мають власної думки про земельну реформу. Однак, незважаючи на полярні оцінки ряду заходів земельної реформи незакінченість її багатьох дій, реформа все ж стала невідворотним процесом.

Імідж земельної реформи знижується значною мірою через політичну боротьбу, що точиться навколо питань перспективності форм господарювання, купівлі-продажу та застави землі, розвитку ринку землі взагалі, управління землекористуванням. Незважаючи на те, що переважна кількість колективних господарств використовували землю неефективно, вони мали досить прибічників, які залякували селян подрібненням, парцеляцією землі [141, с. 3].

Важливо в сучасних умовах не заборонити громадянинові скористатися своїм конституційним правом щодо розпорядження землею, в тому числі й щодо її продажу, а створити умови, щоб сам процес продажу був прозорим і контрольованим, щоб не допустити скуповування сертифікатів за безцінь, особливо ділками, які до праці на землі не мали і не матимуть ніякого відношення [157, с. 27]. Важлива роль при цьому належить державному контролю за раціональним використанням та охороною земель [47].

Запровадження у державі обмеження щодо максимального розміру земельної ділянки, яка може бути у власності громадянина (до 100 га всіх угідь), іноді хочуть поширити на площу земель за сертифікатами. Однак купівля права на земельну частку (пай)

і купівля земельної ділянки — елементи різного права. Якщо ми хочемо скоротити так зване скуповування сертифікатів, потрібно запровадити обмеження на кількість їх придбання з тим, щоб площа за сертифікатами не перевищувала дозволenu у власності площу земельної ділянки.

Непідготовленість державних інституцій до запровадження повноцінного ринку землі (відсутність прозорої системи реєстрації права на землю, експертної грошової оцінки землі, законодавчої бази іпотеки земельних ділянок тощо) створила серйозний бар'єр купівлі-продажу земельних ділянок. Ми не готові до функціонування цивілізованого ринку землі.

Зміна форм власності на землю, реформування земельних відносин у сільському господарстві самі по собі не могли створити достатні передумови для підвищення ефективності використання земельного фонду в цілому. Частина землі не використовується зовсім [166, с. 75—76]. Саме в цьому полягає один із серйозних недоліків реформи. Подолання його потребує зміни економічних «правил гри» у сільськогосподарському виробництві, вирішення питань кредитного, фінансового, матеріального забезпечення цього сектора економіки.

За останні роки внаслідок здійснення земельної реформи в нашій державі практично сформовано новий земельний лад: ліквідовано державну монополію на землю; здійснено перехід до різних форм земельної власності; проведено безоплатний перерозподіл землі на користь громадян; введено платне землекористування; створено об'єктивні передумови для обороту земельних ділянок. Одним з позитивних наслідків земельної реформи в сільському господарстві є створення правових і економічних умов для трансформації колективних господарств у більш гнучкі виробничі структури, здатні до самовдосконалення, пристосування до змін економічної ситуації [35, с. 20]. В подальшому це безперечно має привести до формування оптимальної організаційної структури сільськогосподарського виробництва та до удосконалення системи управління землекористуванням.

1.5. Комплексна оцінка земельних ресурсів за придатністю до використання

Земельний фонд України потерпає від багатьох негативних екологічних та економічних факторів, що зумовлені надмірним

антропогенним навантаженням і необґрунтованістю встановлення цільового використання земель [86]. Насамперед, спостерігається незадовільне співвідношення земельних угідь, серед яких переважають сільськогосподарські угіддя і особливо рілля. Така структура земельних угідь є першопричиною розвитку багатьох деградаційних процесів і, як наслідок, зниження родючості ґрунтів.

Вирішення проблеми оптимізації землекористування в цьому контексті вбачається в удосконаленні еколого-економічних критеріїв і методологічних підходів до встановлення цільового використання земель та визначенні на їх основі оптимізованої структури земельних угідь, в тому числі із застосування інструментів зонування [86].

В свій час, класифікація екологобезпечного використання сільськогосподарських земель була розроблена для території колишнього Радянського Союзу і навіть включалась до земельно-кадастрової документації, у розділ характеристики якості земельних угідь [86]. Проте вона не мала очікуваного практичного застосування. Це пов'язано з очевидною недосконалістю класифікації, яка охоплювала землі однієї шостої частини світової суші, що не давало можливості детальніше виділити і висвітлити класифікаційні таксони на конкретні території, в тому числі України. Найбільш вузьким місцем згаданої класифікації була її архітектоніка: землі ранжувалися лише з точки зору придатності для сільськогосподарського використання. Критерії, які покладені в основу моделі сталого землекористування базуються на класифікації земель за придатністю для використання в різних галузях економіки [61, с. 63]. Землі поділяються на:

I – придатні для сільськогосподарського використання;

II – непридатні для сільськогосподарського використання.

Придатні для сільськогосподарського використання землі розподіляють на:

- орнопридатні;
- придатні для багаторічних насаджень;
- придатні для сіножатно-пасовищного використання.

Непридатні для сільськогосподарського використання землі поділяють на:

- доцільні для лісогосподарського використання;
- доцільні для водогосподарського використання;
- доцільні для ренатуралізації, природоохоронного та рекреаційного використання;
- порушені землі;

- доцільні для забудови і використання в індустріальному секторі.

Виходячи з факторів, які визначають продуктивність земель, приходимо до висновку, що класифікація їх за придатністю має базуватися на таких основних принципах:

- економічна доцільність при екологічній можливості;
- територіальна диференціація видів використання в залежності від характеру природних (природно-сільськогосподарських) регіонів;

- урахування регіональної структури земельних угідь і категорій земель за цільовим призначенням;

- взаємна підпорядкованість і взаємовплив таксонів класифікації земель залежно від ступеня прояву показників, що впливають на класифікаційне положення земель;

- послідовність класифікації, яка полягає у першочерговому визначенні можливості найбільш інтенсивного використання земель і з поступовим зниженням класу придатності до оптимального рівня, обумовленого наявним обмеженням і незадовільними чинниками.

В свою чергу екологобезпечне використання земель придатних для сільськогосподарського використання, можливе якщо виробничий процес функціонує у відповідності до чотирьох законів екології: перший – в природі все пов'язано з усім; другий – в природі все має кудись діватися; третій – природа знає краще; четвертий – у природі ніщо не дається задарма. Це означає: все добуто з навколишнього природного середовища має бути йому повернуто [159, с. 17].

Становлення екології як науки відноситься до 30-х років минулого століття, хоч приклади пристосованого до навколишнього природного середовища ведення сільського господарства відомі в далекому минулому, про що свідчать літературні джерела з історії Риму, Київської Русі та інших давніх держав.

Методологічні основи екології рослин закладено Дж. Атті (1932), Л.Г. Раменським (1938) та іншими дослідниками. В основі вчення стоять питання вимогливості рослин до факторів середовища, потреби в різних ресурсах (світло, тепло, вологість тощо) та їх реакції на різні комбінації умов, зокрема уявлення про оптимуми, екологічні амплітуди обмежуючих факторів, пластичності або пристосування. Сама екологічна оцінка території розглядається як оцінка властивих їй факторів родючості. Це аналіз території з точки зору відповідності факторів основним вимогам рослинності.

Якщо вимогам рослин не відповідають зовнішні умови, постає питання про непридатність території для даної рослини або про необхідність пристосування умов до рослин, чи, навпаки, рослини до умов середовища.

В контексті поставленого питання доцільно мати на увазі думку Л.Г. Раменського (1938) про те, що оцінюючи територію як місцепоширення рослин і знаючи їх вимогливість до природних чинників, а також діапазон коливання вимогливості і природних умов, від яких залежить продуктивність рослинності, складається висновок про ступінь придатності території для відповідних.

До цього часу наукові і практичні роботи з цього питання спрямовувалися на визначення відносних показників – балів або ж вартісних показників. В даному випадку мова йде про сукупне вивчення всього комплексу природних умов, тобто екосфери, стосовно агробіологічних особливостей певних видів рослинності, зокрема сільськогосподарських культур. Ця проблема має певні результати досліджень і зачатки в практиці. Етапами її рішення є: проведення природно-сільськогосподарського районування території, узагальнення агробіологічних вимог рослин до середовища, агрокліматичне обґрунтування розміщення сільськогосподарських культур і виділення зон їх вирощування, розроблення шкал оцінки ґрунтів відповідно до вирощування культур; розробка таблиць класифікації орних земель за придатністю ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур; визначення придатності земельних ділянок, аналіз фактичного розміщення сільськогосподарських культур і можливості його удосконалення.

Розробка агрокліматичного обґрунтування розміщення сільськогосподарських культур спирається на вимоги рослин до ґрунтово-кліматичних умов: на вплив метеорологічних умов, на швидкість розвитку і строки появи основних фенофаз, а також на урожайність, на значення культури в економіці країни. З цими принципами логічно пов'язані показники, які характеризують вимоги рослин до конкретних умов місцепоширення, діапазон стійкості і вимог рослин.

За даними про тепло- і вологозабезпеченість, про вимоги і витривалість рослин знаходяться північні і південні або висотні межі зони поширення даної культури [39, с. 43]. Виділена агрокліматична, точніше агроекологічна зона обмежується двома кривими: перша відповідає мінімуму (нестачі), а друга – максимуму

(надлишку) температури та атмосферної вологи, які дають можливість отримати бажану урожайність. Всередині зони на різній віддалі від меж буде розміщуватися ареал екологічного оптимуму. Ареал характеризується показниками агрокліматичних умов, які забезпечують найвищу урожайність.

Під екологічним оптимумом (тепловим, гідрологічним та ін.) треба розуміючи такі ресурси температури і вологи, які, діючи на рослину в певні фази розвитку, дають їй можливість проявити в найвищій мірі потенційну продуктивність. Екологічні межі (надлишку або нестачі) зони вирощування культури показують ту температуру, ту кількість вологи, які, діючи на рослину упродовж всього вегетаційного періоду, знижують урожайність культури до мінімуму, але ще прийнятної з точки зору економічної доцільності [39, с. 29].

Зони вирощування культур на території України виділяються об'єднанням природно-сільськогосподарських районів за агрокліматичними умовами, які відповідають вимогам рослин. При цьому може застосовуватися коефіцієнт відповідності вимог рослин багаторічним даним про ресурси тепла і вологи. Коефіцієнт базується на законі оптимуму і являє собою відношення поточного показника кліматичного ресурсу до оптимального для культури. Агрокліматичні вимоги культур (зернових — жита, пшениці, ячменю, вівса, кукурудзи; сояшника, цукрових буряків, картоплі, льону), які дають в основному товарну продукцію землеробства, вивчаються за тематичними літературними джерелами, орієнтуючись на середньостиглі сорти.

Класифікація орних земель за придатністю ґрунтів для вирощування культур здійснюється, щоб в межах зон вирощування виявити регіони з кращими агроекологічними умовами для виробництва окремих видів землеробської продукції [39, с. 30]. В даному разі придатність виражається ступенем відповідності властивостей і ознак ґрунтів агробіологічним вимогам рослин і можливостями давати певний урожай.

Агроекологічні, біологічні вимоги культур до ґрунтового середовища вивчаються теж за тематичними літературними джерелами і узагальнюються у вигляді класифікаційних таблиць [39, с. 55]. Таблиці доповнюються, при наявності, показниками агроекологічного бонітування ґрунтів та екологічної оцінки орних земель. В таблицях упорядковуються характеристики якості ґрунтового середовища відповідно до агробіологічних вимог окремих культур — озимого жита, пшениці тощо.

Агроекологічна придатність ґрунті визначається ступенем відповідності якості ґрунтів оптимальним вимогам рослин. По мірі зменшення відповідності — знижується придатність ґрунтів. При встановленні її перевагу має саме відповідність ґрунтових характеристик вимогам рослин. Показники бонітування ґрунтів та екологічної оцінки сприймаються як допоміжні дані в остаточному ранжуванні ступенів придатності [39, с. 29].

Придатність диференціюється, як і більшість властивостей і ознак якості ґрунтів, за п'ятьма ступенями, або підкласами. Перший підклас — без будь-яких обмежень; другий — середньої придатності з одним обмеженням, яке може усуватися агротехнічним прийомом без додаткових затрат; третій — обмежено придатні ґрунти, з кількома негативними ознаками, усунення яких потребує додаткових затрат, але без корінної меліорації; четвертий — низької придатності ґрунти, поліпшення яких можливе корінною меліорацією і п'ятий — непридатні ґрунти [39, с. 55].

Процес визначення підкласів придатності земельних ділянок полягає у співставленні встановлених в межах природно-сільськогосподарських районів характеристики якості ґрунтів кожної агровиробничої групи з характеристиками класифікаційної таблиці і, залежно від їх відповідності, агрогрупа відноситься до певного підкласу. Агрогрупи одного підкласу об'єднуються і обмежуються та обчислюються площа кожного в них. Співвідношення площ підкласів придатності земельної ділянки, а також всього масиву орних земель в господарстві або в певному регіоні, в адміністративному чи природному — відображає їх агроекологічну якість стосовно кожної культури і певного набору культур [39, с. 38].

На підставі співвідношень підкласів придатності в зоні вирощування виділяються агроекологічні округи з кращими, середніми і гіршими умовами для кожної культури, тобто реалізується одне із завдань екологобезпечного використання земель — виявити кращі агроекологічні умови для виробництва окремих видів продукції землеробства, а також означити площі з різними природними можливостями і обмеженнями. Отже, класифікація земель за придатністю ґрунтів для вирощування окремих сільськогосподарських культур синтезує сукупність характеристик агро-екологічного змісту складових частин екосфери стосовно рослинності і її результати являють собою просторовий базис для екологічно і економічно обґрунтованого розміщення виробництва тих чи інших видів продукції землеробства.

Класифікація орних земель за придатністю ґрунтів для вирощування окремих сільськогосподарських культур передбачає зокремлену, стосовно сільськогосподарських культур, характеристику орних земель, тому, їй відповідає більш низька таксономічна одиниця — підклас, маючи на увазі, що є клас орнопридатних, природних під трав'янистою рослинністю, тощо.

Придатність орних земель для вирощування різних сільськогосподарських культур характеризується ступенем відповідності якості ґрунтів агробіологічним вимогам культур і властивості створювати певний урожай.

Завдання полягає в тому, щоб визначити підклас (ареал) придатності ґрунтів під різні культури і обчислити площі орних земель по цих підкласах. Вирішення його здійснюється на основі комплексного вивчення матеріалів обстеження ґрунтового покриття, клімату, геоморфології, природно-сільськогосподарського районування, агробіологічних вимог культур та ін.

Кінцевим результатом є обчислення площі підкласів придатності. Площі встановлюються шляхом розподілу орних земель на підкласи. Весь комплекс робіт при цьому розглядається як класифікація орних земель за придатністю ґрунтів. Підклас в даному випадку — це ділянка (контур, масив) орних земель, яка за якістю ґрунтового покриття і за іншими факторами відповідає певному ступеню агробіологічних вимог культури (рослини).

Придатність ґрунтів визначається зіставленням агробіологічних вимог культури і показників, які характеризують природні і виробничі (антропогенні) фактори середовища. При цьому повинна забезпечуватися комплексність у вивченні і узагальненні матеріалів, які характеризують територію (ґрунти, клімат тощо) і агробіологічні вимоги рослин. Такі вимоги в практиці обліку якості орних земель застосовуються вперше.

Визначення придатності ґрунтів включає:

- виділення зон вирощування сільськогосподарських культур з метою виявлення найбільш можливого їх поширення в залежності від вимог до тепла, вологи, світла. Ці фактори найбільш масштабні і лімітують розміщення культури в межах держави;

- об'єднання у підкласи придатності агровиробничих груп ґрунтів, розглядаючи їх як елементарне місцепоширення рослини, на підставі інформації про якість і агрономічні властивості ґрунтового середовища, а також про мікро- і мезорельєф та урожайність культур і т.п.

- формування агроєкологічних округів, маючи на увазі, що округ — це один або кілька природно-сільськогосподарських районів, які подібні за фізико-географічними, геоморфологічними і іншими особливостями природного середовища, і які в однаковій мірі задовольняють агробіологічні вимоги окремих культур.

Агроєкологічні округи утворюються при необхідності в процесі застосування результатів класифікації в практичних цілях, наприклад, для уточнення зон спеціалізації сільського господарства, ціноутворення та ін.

Класифікація за придатністю ґрунтів є якісно новим етапом у вивченні можливостей високоефективного і раціонального використання орних земель.

В процесі визначення придатності ґрунтів вивчається, аналізується і узагальнюється різнобічна інформація: агробіологічні вимоги сільськогосподарських культур до навколишнього середовища, екологічні особливості і кліматичні умови території, якість і властивості ґрунтового покриву, характеристика земної поверхні, виробничі (антропогенні) фактори використання орних земель та ін. Виходячи із цього, а також враховуючи різноманітність ґрунтово-кліматичних, екологічних і економічних умов сільськогосподарського виробництва, придатність груп ґрунтів визначається в такому порядку:

- виділяються зони вирощування культур;
- формуються підкласи придатності;
- обчислюються площі орних земель за підкласами придатності.

Площі орних земель за підкласами придатності встановлюються:

- на рівні держави в розрізі областей і природно-сільськогосподарських зон і провінцій;
- на рівні області по адміністративних районах та по агроєкологічних округах;
- на рівні району (в розрізі господарств);
- на рівні господарств по сівоzmіах і полях.

Нами пропонується в порядку обговорення сучасна класифікація земель за пріоритетністю використання, що узагальнено оцінює їх екологічну та соціально-економічну значущість при забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів (табл. 1.1).

У запропонованій класифікації земель за пріоритетністю використання, де на перше місце поставлені землі не сільськогосподарського використання, а інші види земель, що мають в

сучасних умовах вищу екологічну та соціально-економічну цінність (зокрема, землі природо-заповідного та іншого природоохоронного значення, оздоровчого призначення тощо). Цей підхід можна розглядати як основу для розробки механізмів зонування земель для забезпечення їх раціонального використання.

Таблиця 1.1

**Сучасна класифікація земель
за пріоритетністю використання***

Пріоритетність	Назва цільового призначення земельної ділянки
I	Землі під природними територіями та об'єктами природно-заповідного фонду загальнодержавного значення
II	Землі під штучно створеними об'єктами природно-заповідного фонду загальнодержавного значення
III	Землі під природними територіями та об'єктами природно-заповідного фонду місцевого значення
IV	Землі під штучно створеними об'єктами природно-заповідного фонду місцевого значення
V	Землі оздоровчого призначення для профілактики захворювань та лікування людей
VI	Землі сільськогосподарського призначення (особливо цінні ґрунти)
VII	Землі оздоровчого призначення для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів
VIII	Землі історико-культурного призначення
IX	Землі транспорту
X	Землі зв'язку
XI	Землі енергетичної системи
XII	Землі водного фонду
XIII	Землі сільськогосподарського призначення (крім особливо цінних ґрунтів)
XIV	Землі лісгосподарського призначення
XV	Землі житлової та громадської забудови
XVI	Землі рекреаційного призначення
XVII	Землі водного фонду
XVIII	Землі оборони
XIX	Землі іншого призначення
XX	Землі для поводження з відходами

* Таблиця складена авторами за власними матеріалами

РОЗДІЛ 2

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК КОМПЛЕКСНИЙ МЕТОД УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ НА ЗАСАДАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

2.1. Еколого-економічні та соціальні засади формування сталого землекористування

Економічний і соціальний розвиток людства опинився у протиріччі з можливостями біосфери. Інтенсифікація виробництва, техногенне навантаження на природні ресурси, у тому числі земельні, негативно впливають на екологічний стан навколишнього природного середовища. Ресурси суші та океану виснажуються, зникають десятки і сотні видів рослин і тварин. Колообіг речовини (геологічний, хімічний, біологічний), який склався на Землі мільйони років назад, порушений пестицидами, промисловими і побутовими відходами, збудниками хвороб та ін. Екосистеми, в яких найтоншими нитками зв'язане живе і неживе, складне і просте, деградують. Сучасна стрімко прогресуюча аграрно-індустріальна цивілізація почала вичерпувати існуючу ресурсно-екологічну нішу та входить в епоху планетарної кризи [10, с. 11]. Під загрозою знаходиться існування сучасної цивілізації.

Як запобігти можливій екологічній катастрофі і як поєднати технічний прогрес, розвиток промисловості і сільського господарства з охороною навколишнього середовища?

У 1992 році в Ріо-де-Жанейро на конференції ООН по навколишньому середовищу і розвитку затверджена декларація по довкіллю та розвитку. Конференція започаткувала ідею сталого розвитку, двадцять сім принципів якої країни світу взяли за основу свого дальшого розвитку [133, с. 3–4]. Сталий розвиток запропоновано як альтернативу стихійному. Починаючи з 70-х років минулого століття, вона почала набувати все більшого визнання. Це надзвичайно важлива проблема, яка охоплює вибір шляхів усього людства, окремих країн і регіонів шляхом гармонізації продуктивних сил, забезпечення необхідних потреб усіх членів суспільства за умови збереження і поетапного відтворення цілісності навколишнього природного середовища. Передусім, мова йде про те, що в міжнародному масштабі має функціонувати система сталого розвитку, в основу якої мають бути покладені

інтереси людини, її прагнення жити і творити в гармонії з природою [10, с. 18–21]. Цей документ поставив для всіх країн світу головну мету на майбутнє – просування шляхом сталого розвитку суспільства, за якого задовольняються потреби сучасності без загрози життєдіяльності майбутнім поколінням [137, с. 4].

Сталий розвиток передбачає взаємне узгодження екологічних, економічних та соціальних чинників розвитку [24, с. 25]. Така постановка питання дещо незвична, не завжди узгоджується з виробленими постулатами пріоритету питань захисту навколишнього природного середовища, екологічності організації та функціонування виробництва.

Головне полягає в тому, що боротьба за екологічність виробництва, збереження довкілля не повинна перешкоджати економічному та соціальному розвитку. На практиці має домінувати інтенсивно-екологічний тип відтворення, за якого застосування факторів інтенсифікації буде здійснюватися в екологічно допустимих межах [124, с. 244–245]. Відповідно до цієї ідеї в міжнародному масштабі має працювати система сталого розвитку, в основу якої треба покласти інтереси людини, її прагнення жити і творити в гармонії з природою. Цей документ ставить для всіх країн світу головну мету на майбутнє – іти шляхом сталого розвитку суспільства, за якого задовольняються потреби сучасності, без загрози майбутнім поколінням, задовольняти свої потреби [133, с. 3]. При цьому відзначається, що кожна країна повинна мати свій національний шлях соціально-еколого-економічного сталого розвитку [133, с. 4].

Україна, як європейська держава, проголосила свої наміри щодо вибору сталого розвитку як стратегічної мети XXI століття. На державному рівні визначення поняття «сталий розвиток» зафіксовано в проекті Концепції сталого розвитку в 1997 році: «Сталий розвиток – це процес гармонізації продуктивних сил, забезпечення задоволення необхідних потреб усіх членів суспільства за умови збереження й поетапного відтворення цілісності природного середовища, створення можливостей для рівноваги між його потенціалом і вимогами людей усіх поколінь» [64, с. 5].

У наукових колах ведеться дискусія з приводу поняття «сталий розвиток», пропонуються різні його варіанти, наприклад, як усталений [8], гармонійний [10, с. 150], еволюційний [120, с. 148], збалансований [19, с. 3], підтримуваний [142, с.45–46] тощо. Деякі вчені вважають, що поняття сталого розвитку з наукової точки

зору не прийнятне, оскільки в природі все змінюється, все тече, а розвиток є проявом нестійкості. Саме тому, вважає Яблоков А.В., поняття стійкості стає двозначним, а сталий розвиток — нон-сенсом [168, с. 10]. Підкреслюється, що сама ідея сталого розвитку не несе в собі елементу новизни, оскільки у цьому випадку розглядається невиснажливе природокористування, яке необхідно поєднувати з програмами соціально-економічного розвитку [168, с. 10].

Сталий розвиток є багатогранною концепцією, що охоплює екологічні, економічні, соціальні, демографічні та інші аспекти суспільства. Такий розвиток відповідає потребам сучасних поколінь і не повинен лишати можливості майбутніх поколінь отримати в користування незруйнований екологічний потенціал і відповідне йому навколишнє середовище. Запобігання негативним явищам є найефективнішим і найбільш економічним засобом досягнення екологічно виправданого, збалансованого розвитку [154, с. 31].

Сьогодні перед людством постали глобальні екологічні проблеми: забруднення атмосфери; виснаження озону; зміни клімату; забруднення середовища, в якому мешкає людина; ресурси води та їх якість; деградація земель і лісів; втрати біологічного різноманіття; екологічні ризики; забруднення токсичними хімічними речовинами; небезпечні відходи. Це наслідки, передусім, стихійного зростання технічної могутності суспільства, які, на жаль, ще не всі ліквідуються [71, с. 7].

Ми вважаємо, що поняття сталого розвитку має право на вживання і широке використання, як таке, що передбачає довготривалість, безперервність процесу такого, що не припиняється і не переривається. Результати проведеного нами аналізу свідчать, що в країні склалася вкрай нераціональна структура виробництва і природокористування. Домінують природомісткі галузі промисловості, ресурсо- та енергоємні технології, переважає використання невідновлюваних природних ресурсів, сировинної орієнтації експорту, надмірної концентрації виробництва в окремих районах держави. Нинішня структура економіки в цілому залишається неефективною та екологічно небезпечною [82, с. 4–5, 119, 151, 166]. Енергоємність валового внутрішнього продукту у десятки разів перевищує його енергоємність в передових країнах Європи.

Структурна перебудова економіки відбувається в основному не системно і як нерегульована з точки зору сталості процесу. Зміна економічної системи супроводжується розшируванням суспільства,

використанням природно-виробничого потенціалу для збагачення незначної частини суспільства і масового зuboжіння переважної частини населення. За визначеними оцінками, до категорії бідних в Україні належить 27,8% жителів (13,7 млн осіб), до злиденних — 14,2% [40].

Екологічна ситуація в Україні має передкризовий, а на певних територіях кризовий характер. Хоча слід зазначити, що кризовий стан економіки призвів до зниження техногенного навантаження на навколишнє природне середовище, яке все ж таки у 4—5 разів перевищує аналогічний показник розвинутих країн Західної Європи.

Продовжує деградувати основний засіб виробництва в сільському господарстві — земля. Знижується кількість гумусу в ґрунті, підвищуються його кислотність та засоленість, поширюється водна і вітрова ерозія ґрунтів, забруднення їх залишками токсичних речовин та важких металів, багато продуктивних земель не використовуються у виробництві, заростають бур'янами тощо [156, с. 21].

Це свідчить про те, що в умовах України, зокрема у сфері землекористування, проблема забезпечення сталого розвитку набула першочергового значення. Якщо ми хочемо, щоб сьогоднішні і прийдешні покоління могли добре жити і розвиватися, необхідно спрямувати всі зусилля на забезпечення сталого розвитку. Ми вважаємо, що відповідно до принципів Ріо-де-Жанейрської конференції необхідно для кожної галузі виробництва розробити науково обґрунтовану систему сталого розвитку з тим, аби в своїй єдності вони забезпечили перехід всієї держави на цей прогресивний принцип розвитку.

Така система має бути розроблена і для землекористування [3, с. 15—16, 150, с. 24, 152, с. 4, 153, с. 36]. При її розробці необхідно враховувати принципи згаданої конференції, а саме:

- турбота про людей має займати центральне місце по забезпеченню сталого розвитку, оскільки вони мають право на здорове й плідне життя в гармонійному поєднанні з природою;

- право на розвиток має бути реалізованим, щоб забезпечити потреб нинішнього й майбутнього поколінь в областях розвитку і навколишнього середовища;

- для досягнення сталого розвитку захист навколишнього середовища має становити невід'ємну частину процесу розвитку і не може розглядатися у відриві від нього;

- для досягнення сталого розвитку і покращання життя всіх людей потрібно обмежувати і ліквідовувати нежиттєздатні моделі виробництва та споживання, сприяти відповідній демографічній політиці;

- з метою зміцнення діяльності по нарощуванню потенціалу для забезпечення сталого розвитку слід широко використовувати міжнародний досвід по застосуванню нових і новаторських технологій;

- екологічні питання вирішуються найефективніше з участю всіх громадян на відповідному рівні. Кожна людина повинна мати доступ до інформації стосовно навколишнього середовища, якою володіють державні органи, включаючи інформацію про шкідливі матеріали і діяльність в місцях їх проживання, та можливість брати участь у прийнятті рішень;

- повинні прийматися ефективні законодавчі акти щодо навколишнього середовища. Екологічні стандарти, цілі регламентації і пріоритети мають віддзеркалювати екологічні умови й умови розвитку, в яких вони приймаються. Не всі стандарти можуть бути сприйнятливими всіма, виходячи з необхідних економічних і соціальних витрат для їх забезпечення;

- необхідно отримувати або попереджувати будь-яку діяльність, яка спричиняє серйозні екологічні збитки або є шкідливою для здоров'я людини;

- з метою захисту навколишнього середовища необхідно вживати заходи запобігання, відсутність повної наукової упевненості не повинна використовуватися для стримування прийняття економічно ефективних заходів по попередженню погіршення стану навколишнього середовища;

- забруднювач має покривати витрати, пов'язані з забрудненням, в необхідній мірі враховувати суспільні інтереси;

- в раціональному використанні навколишнього середовища і розвитку мають брати активну участь жінки і молодь;

- корінні жителі покликані відігравати життєво важливу роль в раціональному використанні й поліпшенні навколишнього природного середовища, досягненні сталого розвитку.

Розробка будь-якої наукової системи вимагає визначення тенденцій її розвитку, закономірностей, що відображають причинно-наслідковий зв'язок між явищами, характеризують перебіг певних процесів у суспільстві або природі, наукові принципи побудови системи та показників, за допомогою яких можна визначити рівень її функціонування.

За минулі п'ятнадцять років в системі землекористування нашої країни визначилися такі тенденції:

1. Перебудова системи землекористування призвела до різкого зниження ефективності сільськогосподарського виробництва, погіршення використання землі як основного засобу виробництва.

2. Знизився і до того низький за часів радянської влади рівень життя сільських жителів, турбота про людину праці на селі поки що носить декларативний характер.

3. Продовжує погіршуватися екологічна ситуація при землекористуванні — знижується родючість ґрунту, погіршується його екологічний стан, деградують водні джерела, в багатьох місцевостях чиста питна вода стає дефіцитом, зростає забруднення атмосферного повітря через збільшення викидів автомобільним транспортом.

4. Різко погіршилася демографічна ситуація на селі, смертність перевищує народжуваність, кількість сільських жителів зменшується.

Таким чином, можна сказати, що управління землекористуванням здійснюється неефективно і неекологічно, про що свідчать наслідки екологічного, економічного та демографічного стану в сільськогосподарському виробництві та сільській місцевості.

Вивчення стану системи землекористування в Україні свідчить, що в ній чітко простежуються такі закономірності:

1. Виробництво корисних матеріальних благ і послуг при землекористуванні нерідко супроводжується небажаними екологічними наслідками. Процес виробництва забезпечує одночасне продукування позитивного і негативного. Ця закономірність, що полягає в діалектичній єдності виробництва необхідних матеріальних благ та негативних екологічних явищ, є основною передумовою здійснення управління землекористуванням з врахуванням екологічного фактора.

2. Високоєфективне землекористування вимагає постійного удосконалення земельних відносин. На практиці ця закономірність знайшла вираження у зміні форм власності на землю, розподілі її на державну, комунальну і приватну, яка в сільському господарстві стала домінуючою. Великі сільськогосподарські підприємства — радгоспи, колгоспи і міжгосподарські підприємства — реорганізовані в різноманітні форми господарювання. На зміну господарствам з державною власністю на землю прийшли нові агроформування на засадах приватної власності на землю.

3. Постійне прагнення поліпшувати добробут людей та обмеженість землі в обробітку супроводжується безперервним удосконаленням агроекологічної системи, підвищенням рівня її інтенсифікації, антропотехногенного навантаження на агроценоз. Разом з тим її розвиток передбачає необхідність врахування біологічних законів, оскільки в сільському господарстві ми маємо справу з живими організмами — рослинами, тваринами та ін. Ця закономірність вимагає при організації землекористування враховувати біологічні вимоги агро-екосистеми, допустимі рівні її антропотехногенного навантаження.

4. Розвиток науково-технічного прогресу в сільському господарстві, посилення його інтенсифікації свідчать, що фактори мають подвійний характер, тобто поряд із забезпеченням підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва призводять до негативних екологічних явищ, деградації і забруднення довкілля. Цю закономірність потрібно враховувати при організації ефективного землекористування.

5. Без необхідного наукового підходу інтенсифікація сільського господарства має негативний вплив на соціальний бік відтворення — умови праці і побуту людей, їх здоров'я, хід відтворення потомства, рекреаційні можливості навколишнього середовища. Цю закономірність необхідно враховувати при розробці наукових принципів системи сталого розвитку землекористування.

6. При землекористуванні економічні й екологічні інтереси, як правило, не збігаються. Прагнення отримати максимальний економічний ефект нерідко супроводжується порушеннями екологічності виробництва.

7. Екологічність виробництва нерідко залежить від самих учасників виробництва. Ця закономірність вимагає при землекористуванні використовувати такий інструмент, як самоуправління.

8. При сучасному землекористуванні нерідко завдання по екологізації виробництва не визначаються і відповідно організаційно та матеріально-технічно не забезпечуються. Ця закономірність вимагає чітко визначити цілі екологізації, досягнення яких з розумінням справи мають забезпечувати люди.

Головна ціль екологізації землекористування полягає в збереженні навколишнього природного середовища в стані, що не перевищує межі допустимих екологічних порушень.

Таким чином, виявлені тенденції та закономірності сучасного землекористування свідчать, що в Україні вони не відповідають принципам сталого розвитку. Що покласти в основу

сталого розвитку в землекористування? Очевидно таку модель землекористування зі співвідношенням угідь в якій и простежувався баланс або рівновага між використанням та відтворенням земельних ресурсів. Таку модель прийнято називати еколого-економічна модель сталого розвитку в землекористуванні.

Обґрунтовується еколого-економічна модель сталого розвитку в землекористуванні України, основна мета розробки якої — досягнути економічно доцільне і екологічно збалансоване використання земельних ресурсів через структурну перебудову господарства та подолання дисбалансу розвитку. В основу моделі покладено провідний принцип природокористування, за якого критерій ефективності господарювання формулюється як «одержання максимальних матеріальних благ з мінімальними витратами і мінімальними порушеннями природного середовища» [72, с. 40, 73, с. 49].

Нами проаналізовано ряд науково-теоретичних проблем, пов'язаних із розробкою такої моделі. Розглянуто принципи та підходи, на яких ґрунтуються основні її положення, і перш за все, класифікація земель за придатністю для використання в галузях економіки та наведено співвідношення між різними групами (категоріями) земель на перспективу до 2015 року в розрізі регіонів. Також при цьому враховувались матеріали наукових публікацій з поставлених питань [2, с. 17, 40, с. 11, 76, 113, с. 45–61, 147, с. 6–7, 149, с. 8, 158, с. 70]. Під середньостроковою перспективою ми розуміємо період до 2015 року, який визначається прогнозним часом збереження існуючих природних умов, перш за все ґрунтових і кліматичних, придатних для експлуатації земельних ресурсів у заданому прогнозованому режимі. Цей період також визначений і проектом Загальнодержавної програми використання та охорони земель. Зазначене в рівній мірі відноситься як до земель сільськогосподарського призначення, так і до земель всіх інших категорій.

Спроби обґрунтування раціональної структури використання земної поверхні здійснюються з різних позицій і в більшості випадків засвідчують необхідність збереження достатньої частки земель, захищених від людського втручання і на яких будуть відбуватися лише природні процеси. Подекуди вони мають діаметрально протилежні позиції.

Зокрема, обґрунтування здійснене з точки зору технологічної науки про форми людських поселень — екістики — відомим фахівцем К. Доксіадісом засвідчує необхідність збереження природних комплексів на значній частині земної поверхні (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

**Глобальні норми збалансованого використання
земної поверхні (за К. Доксіадісом)***

Види використання території	Частка від площі суші земної поверхні, %
1. Повне збереження природних комплексів з проведенням лише наукових досліджень	40,0
2. Максимальне збереження природних комплексів з допуском пересування людей пішки	17,0
3. Збереження природних комплексів з тимчасовим перебуванням відпочиваючих в наметах	10,0
4. Те ж з розташуванням кемпінгів	8,0
5. Те ж з постійним перебуванням людей	7,0
6. Урбанізовані ареали з елементами сільського господарства	5,5
7. Сільськогосподарсько-промислові ареали	5,0
8. Місця активних розваг	5,0
9. Індустріальні ареали	2,3
10. Комплекси для знищення промислових відходів	0,2

* Розроблено авторами за позицією К. Доксіадіса

Як бачимо, глобальні шаблони К. Доксіадіса розроблені для земної кулі в цілому, з притаманною їй питомою вагою пустель, сільви, прерій тощо, зовсім неприйнятні для умов України, де продуктивні сільськогосподарські землі значно перевищують запропоновані ним 5% земної поверхні. Очевидно, що і нинішня структура земельного фонду планети, в якій сільськогосподарські угіддя займають близько 13% [10, с. 116], також не може слугувати для нас ідеальним орієнтиром. Адже фізико-географічне положення України і особливості її природно-ресурсного потенціалу зумовлюють провідну роль земельного фонду (його частка в структурі природно-ресурсного потенціалу складає 44,4%), як одного із найважливіших ресурсів національного багатства [136, с. 18, 137, с. 85]. Тут сконцентровано 6,7% світових запасів чорноземів [4].

Не відносячи себе до прихильників фізіократії (доктрини, згідно з якою земля й сільське господарство є основними джерелами багатства), вважаємо, що і надалі Україна буде залишатися аграрною країною, оскільки не використати наявний земельно-ресурсний потенціал означає нехтувати тим багатством

яким Природа так щедро наділила Україну. Інша справа, що дійсно ним потрібно адекватно розпорядитися. Як свідчать експертні оцінки, при раціональній структурі землекористування і відповідному науковому та ресурсному забезпеченні сільське господарство України у змозі забезпечити продуктами харчування 140–145 млн осіб [36, 42, с. 23].

Еколого-економічна модель сталого розвитку в землекористуванні України на середньострокову перспективу була розроблена з використанням відомих закономірностей про взаємозв'язки компонентів природного середовища, і зокрема, земельних ресурсів та антропогенного навантаження на них. Як відомо, у біосфері в основі всіх природних процесів знаходиться жива речовина, принципово важливою властивістю якої є самозбереження та відновлення. Доки вона відновлює свої функції, природа самоочищається і відновлюється. У свою чергу, серед живої речовини початковою ланкою всіх процесів і пірамід є рослинний покрив, в силу енергоакуючої, геохімічної та інформаційної функцій. Отже, стабілізація його стану є першочерговою обов'язковою умовою виживання людства [38, с. 43].

Тому в основу еколого-економічної моделі покладені методичні підходи, які базуються на класифікації земель за придатністю для використання в різних галузях економіки. У контексті цієї проблеми дуже відповідальним є визначення напрямів і характеру використання земельних ресурсів, які поєднували збалансованість завдань по виробництву сільськогосподарської й іншої продукції з обов'язковим дотриманням умов охорони навколишнього природного середовища в усіх можливих аспектах, з особливим акцентом на збереження ґрунтового покриву і підвищення родючості ґрунтів.

Зазначені підходи до визначення раціонального використання земель передбачають дотримання таких принципів:

- економічна доцільність при екологічній можливості;
- територіальна диференціація видів використання земель залежно від особливостей і характеру природних регіонів;
- урахування регіональної структури земельних угідь і категорій земель за цільовим призначенням;
- взаємна підпорядкованість класифікаційних рівнів залежно від ступеню прояву показників, що впливають на їхнє класифікаційне положення;
- першочергове визначення можливості інтенсивного використання земель з поступовим зниженням класу придатності

до оптимального рівня, зумовленого наявними обмеженнями і незадовільними чинниками.

Економічна доцільність визначається економічним ефектом від виду використання земель (у тому числі орієнтовне встановлення характеру меліоративного впливу на землі для того, щоб їхні природні показники відповідали вимогам такого використання).

Екологічна можливість визначається характером ґрунтового покриву, з акцентом на незадовільні властивості, що впливають на припустимість використання ґрунтів у складі певних угідь.

Принцип територіальної диференціації видів використання заснований на урахуванні природних особливостей регіону, оскільки кліматичні умови і спричинені ними відмінності ґрунтових режимів можуть істотно впливати на придатність і продуктивність ґрунтів.

Врахування регіональної структури земельних угідь (категорій земель за цільовим призначенням) проводиться для встановлення можливого дефіциту певних угідь, потреби у їх збільшенні (або, навпаки, надмірним, понаднормативним, екологічно необґрунтованим їх поширенням) чи доцільністю зменшення.

Підходи до використання земель ранжируються за принципом зменшення їх рейтингу — від кращих до гірших. Віднесення певних земельних ділянок до того чи іншого класу придатності здійснюється з урахуванням конкретної ситуації — не лише екологічної, але й соціально-економічної й особливо виходячи з існуючої структури земельних угідь і потреби в різних угіддях у конкретному регіоні.

У подальшому ми провели розподіл земель на три групи, які визначають існування основних функціональних типів сучасного навколишнього природного середовища: агроландшафтного, середовищестабілізуючого і сельбищного, або призначеного для забудови та розташування об'єктів галузей економіки. Відповідно до наукових розробок автора, співвідношення між цими групами земель для рівнинної частини України прийнято, відповідно, як 45–50, 30–35 і 15–20%. Для гірських територій площа земель другої групи збільшується до 50–60% і відповідно зменшується площа земель першої групи до 15–20%. Наведені цифри коригуються із-за специфіки ландшафтно-екологічної структури і соціально-економічних умов конкретного регіону.

Такий підхід дозволяє обґрунтувати пропозиції щодо організації використання й охорони земель, їх перерозподілу між

галузями економіки з урахуванням потреб сільського, лісового і водного господарств, промисловості, транспорту, енергетики, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

Першу групу складають землі сільськогосподарського призначення. Це агроландшафти, що потребують для існування й розвитку постійної значної енергетичної підтримки людиною, території з дуже збідненим біорізноманіттям, виснажені і захімізовані. Тут природні екосистеми витіснені штучними агроекосистемами, в яких поширені рослини й тварини, потрібні людині, корисні тільки їй. Таке заміщення біосфери агросферою супроводжувалося спрощенням трофічних ланцюгів, вимиранням значної кількості тварин і рослин, збідненням і деградацією ґрунтів — одного із найголовніших компонентів біосфери. А чим багатша на види екосистема, тим вона стійкіша. Стійкість агроценозів забезпечується надходженням енергії у вигляді добрив, поливної води, засобів боротьби з бур'янами, шкідниками, захворюваннями тощо.

Сучасні проблеми розвитку аграрного сектору економіки мають, комплексний характер і можуть бути зрозумілими і розв'язаними з урахуванням всієї низки притаманних їм аспектів — соціальних, економічних і екологічних. Філософія сталого розвитку щодо проблеми сільськогосподарського використання земель визначається особливостями даної форми взаємовідносин соціуму з навколишнім природним середовищем і тими функціями, які виконує сільське господарство в суспільних процесах. Проблема сталого розвитку аграрного сектора економіки, що визначається «як можливість забезпечення людини безпечними харчовими продуктами, створення гармонійних умов життя з одночасним збереженням природних ресурсів для сучасних і майбутніх поколінь», стала одним із головних завдань науки і практики.

Тому при здійсненні сільськогосподарської діяльності використання землі, як основного засобу виробництва, потрібно розглядати з ринкових позицій, в поєднанні інтересів рослинництва і тваринництва. Це необхідно передусім для забезпечення продовольчої безпеки держави і відвернення продовольчої залежності шляхом виробництва конкурентноздатної продукції як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках, продукції, що доступна купівельній спроможності споживача. Товарне аграрне виробництво

має бути розміщене головним чином на родючих, високопродуктивних та екологічно стійких земельних угіддях, а показники сільськогосподарської освоєності та розораності доведені до екологічних нормативів [6, с. 107, 12, с. 39, 13, с. 145, 15, с. 140, 70, с. 190–202].

Важливий елемент моделі сталого землекористування — поліпшення структури землекористування на основі об'єктивної характеристики екологічної ситуації. Практика ставлення до земельного фонду, що склалася, не завжди і не скрізь достатньо екологічно обгрунтована. Тому в умовах, де в аграрному секторі навантаження на агроландшафти нерідко перевищує екологічно припустимі межі, зростає роль обгрунтованого співвідношення угідь, яке залежить від об'єктивної придатності земель.

Роль ґрунтів у біосферних процесах також надзвичайно велика. Вони виконують важливі екологічні функції. Найважливіша з них — ґрунти є середовищем існування мікроорганізмів, грибів, рослин інших живих істот. Тут іде перетворення продуктів розпаду живої речовини на доступні для живлення рослин сполук.

Ґрунт як біокосне тіло витримує без ушкодження відповідний рівень антропогенного навантаження — порядку 12–15 ГДж, а більше того — деградує. Інтенсифікація землеробства сучасними методами виробляє на ґрунт значно більше навантаження — до 20–25 ГДж і навіть 30 ГДж. Тому допускається навантаження на ґрунти при якому ще зберігається гомеостаз біосфери, тобто здатність до відновлювання всіх компонентів біосфери, який неможливий без необхідного мінімуму знову ж таки живої речовини. Хоч теоретично, чим менший рівень антропогенного навантаження на земельні ресурси, тим більшу резистентність (здатність до відтворення) вони мають.

Серед ґрунтів виділяються ті, які мають найвищу родючість, оскільки характеризуються оптимальним набором властивостей. Це так звані «особливо цінні ґрунти». Надзвичайно важливим є встановлення площ цих ґрунтів на загальнодержавному та регіональному рівнях, розробка рекомендацій щодо їх використання і охорони та запобігання вилучення для несільськогосподарських потреб [121, с. 1]. Використання особливо цінних ґрунтів є (за рідким виключенням) землеробським, вони підлягають особливій охороні, збереженню та відтворенню їх родючості.

Відповідно до наукових розробок Канаша О.П. і Осипчука С.О. розроблено перелік особливо цінних груп ґрунтів в

розрізі природно-сільськогосподарських зон і провінцій, визначено площу таких ґрунтів та їх питому вагу у складі сільськогосподарських угідь та ріллі. Загальна площа сільськогосподарських угідь з особливо цінними ґрунтами складає 11950,7 тис. га (28,6%), у тому числі 10938,6 тис. га їх приходить на ріллю (33,6%). У складі ріллі обліковується 6962,8 тис. га (21,4%) особливо цінних ґрунтів загальнодержавного рівня і 3975,8 тис. га (12,2%) регіонального рівня [130, с. 35]. Зона їх розповсюдження включає здебільшого Лісостеп і Північний Степ, хоча зустрічаються вони і в інших регіонах України.

Стабільний розвиток та ефективне функціонування національного АПК в свою чергу можливі на основі раціонального використання і всебічної охорони земельних ресурсів, збереження і підвищення родючості ґрунтів. У зв'язку з великими масштабами антропогенних змін у біосфері, погіршенням довкілля і потребою забезпечення людини сприятливих умов існування на чільне місце серед наукових і прикладних екологічних проблем виходить проблема оптимізації тих чи інших природних систем і процесів, і насамперед, земельних ресурсів.

Стратегічним напрямком використання земель сільськогосподарського призначення є їх екологічна оптимізація [77, с. 23, 81, 105, с. 36, 106, с. 147, 114, с. 52, 169, с. 11]. Це перш за все встановлення екологічно доцільних і економічно вигідних співвідношень між різними видами сільськогосподарських угідь. Відомо, що екологічна стійкість агроландшафту безпосередньо залежить від того, скільки в ньому збережено природних фітоценозів. Тобто поліпшення екологічної ситуації вбачається в зниженні питомої ваги орних земель, і, відповідно, збільшенні площі кормових угідь, лісових насаджень та інших екологостабілізуючих угідь, екосистеми яких функціонують за природними аналогами при мінімізованому антропогенному впливі [87, с. 6–7, 90, с. 5].

Одним із основних заходів з оптимізації природокористування на наш погляд є консервація деградованих та малородючих ґрунтів орних земель [16, с. 35]. Суть її полягає у створенні умов для відновлення родючості деградованих ґрунтів та захисту їх від негативних процесів. Виділяють консервацію-реабілітацію і консервацію-трансформацію [65, с. 10]. Практично безальтернативна ідея вилучення деградованих ґрунтів із сфери активного землеробства і відведення їх на консервацію можлива лише шляхом створення на них суцільного багаторічного рослинного покриття, що

приводить до задерновування ґрунту і поступової його регенерації в умовах біологічного колообігу [45, с. 12].

У ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» розроблено підходи щодо визначення орних земель з деградованими і малородючими ґрунтами та розроблені методичні рекомендації щодо їх консервації [92, с. 39]. Площа таких земель в Україні становить 6501,7 тис. га (20,0% від площі ріллі). З них найбільшу площу займають змиті (4142,9 тис. га), легкого гранулометричного складу (485,9 тис. га), солонцюваті (471,5 тис. га), а найменшу – скелетні (105,9 тис. га) ґрунти. Найбільше деградованих і малородючих ґрунтів орних земель припадає на Чернівецьку (51,5%), Івано-Франківську (42,5%), Рівненську (33,9%), Львівську (32,6%) області та Автономну Республіку Крим (30,3%), а найменше – на Сумську (7,5%) і Чернігівську (6,2%) області. У першу чергу консервації підлягають орні землі ґрунти яких знаходяться у кризовому та катастрофічному стані, таких земель 3047,9 тис. га (9,6% площі ріллі), у тому числі 2004,1 тис. га з них відводиться під реабілітацію і 1043,8 тис. га під трансформацію.

З іншого боку, за деякими даними загальну площу земель з інтенсивним обробітком необхідно зменшити як мінімум на 10 млн га і трансформувати в природні кормові угіддя та під заліснення [135, с. 15]. На наш погляд питання про вилучення з обробітку такої значної площі ріллі дискусійне і у будь якому випадку процедура його здійснення за нинішніх фінансових і матеріальних можливостей держави розтягнеться як мінімум на 20–25 років, адже це передбачає розробку спеціальних проектів землеустрою з дообстеженням ґрунтового покриву деградованих земельних ділянок. Для прикладу, загальна площа деградованих і малопродуктивних земель, яка щорічно вилучається на консервацію в Україні ледве досягає 10 тис. га. Крім того зазначена процедура значно ускладнюється в умовах приватної власності на землю.

З огляду на екологічну доцільність необхідно виконати оптимізацію структури ґрунтового покриву лукопасовищних угідь. Традиційно лукопасовищні угіддя приурочені до менш родючих, відносно ріллі, ґрунтів, які мають певні обмеження щодо використання під польові культури, але цілком придатні для вирощування трав. Це, перш за все, ґрунти гідроморфного ряду: чорноземно-лучні, лучні, каштаново-лучні, дернові глеюваті і глейові, болотні (з більш-менш природно сприятливим або відрегульованим водно-повітряним режимом). Використовуються вони більш за все

під сіножатами. Разом з тим, значні площі таких ґрунтів знаходяться під пасовищами, що в багатьох випадках призводить до негативних екологічних наслідків. Випасання худоби у весняний та осінній періоди, коли ґрунти перезволожені, обумовлює виникнення худобобійних купин, витіснення і заміщення в фітоценозах цих гідроморфних екосистем корисних видів на бур'янисту з поганими кормовими властивостями або отруйну рослинність. В кінці-кінців такі екосистеми при надмірному пасовищному навантаженні можуть бути повністю зруйновані [108, с. 11].

Негативні екологічні наслідки спостерігаються і при нерегульованому випасанні на засолених ґрунтах. При цьому посилюється ступінь засолення, що супроводжується небажаними змінами в рослинних угрупованнях як в екологічному, так і в чисто практичному (кормовому) відношенні. Під пасовищами також знаходяться ґрунти ксероморфних умов залягання, які до того ж характеризуються не досить сприятливими властивостями едафічного середовища (кам'янисті, сильнощебенюваті, легкого гранулометричного складу тощо). Такі ґрунти доречно вивести на регенерацію, їх можна використовувати як своєрідні екологічні ніші, резервати для флори і фауни. Всього передбачається трансформувати 390,9 тис. га лукопасовищних угідь.

Найперша вимога часу — розробка, удосконалення і широке впровадження ресурсо- та енергозаощадливих екологічно чистих систем землеробства. Сучасна наука розробила ефективні технології, які набагато зменшують, а в окремих випадках виключають негативний вплив сільськогосподарського виробництва на навколишнє середовище. Одним із перспективних прийомів облаштування агроландшафтів — контурна організація його території яка найбільш повно враховує природну будову території, що відповідає природній закономірності горизонтальної зональності та вертикальної поясності. Цим вимогам відповідає ґрунтозахисна система землеробства з контурно-меліоративною організацією території, в інтерпретації інших авторів — контурно-меліоративне землеробство.

Результати впровадження цієї системи у господарствах Канівського району Черкаської області [111, с. 73] і в дослідному господарстві Інституту землеробства УААН СВК «Борисфен-2000» Обухівського району Київської області показали її високу ефективність. Однак, відмітимо, що останнім часом із-за браку коштів впровадження контурно-меліоративного землеробства припинилося. Тому на наш погляд потрібно перейти на програмно-цільовий метод

фінансування фундаментальних та прикладних досліджень з проблеми контурно-меліоративного землеробства, підвищення питомої ваги фундаментальних досліджень у загальному обсязі науково-дослідних робіт та впровадження прикладних досліджень.

Реалізація запропонованих заходів дозволяє зменшити сільськогосподарську освоєність і розораність земельного фонду України. За прогнозом на 2015 рік площа земель агроландшафтного навколишнього середовища буде складати 39,3 млн га (65,1% загальної площі України), у тому числі рілля 29,3 млн га, багаторічні насадження 1,1 млн га, сіножаті 2,8 млн. га, пасовища 5,8 млн га, інші угіддя 0,3 млн га.

Другу групу представляють землі середовищестабілізуючого значення, а саме землі лісового та водного фонду, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

При нинішній структурі землекористування середовищестабілізуючі території, які включають ділянки лісів, водоохоронні і полезахисні смуги, водоймища і водотоки, болота тощо займають близько 23% [18, с. 7]. Крім того, вони дуже нерівномірно розташовані, складаючи більше 50% у гірських Карпатах і близько 5% у Сухостеповій зоні. Такий же нерівномірний локально-острівний характер розташування мають природні території, що охороняються державою [52]. За останні десятиріччя площа об'єктів природно-заповідного фонду України збільшилась більше ніж вдвічі і складає зараз близько 4% території України (міжнародний рівень — 5% і більше). Існуюча мережа природно-заповідного фонду не повністю забезпечує вирішення актуальних завдань охорони природи та не відображає різноманітність земельних ресурсів України і тому потребує перегляду. Формування мережі природно-заповідної мережі є пріоритетним напрямом екологічної політики [55, с. 137, 66, с. 19–20].

В останнє десятиріччя XX століття розвиток природоохоронних ідей досягнув на даному етапі свого відповідного логічного завершення. З одного боку, в 1992 році в Ріо-де-Жанейро була прийнята Конвенція про біорізноманіття, яка є як основою еволюції і функціонування систем біосфери, так і стійкого забезпечення потреб населення Землі. З другого боку, в цьому ж році Рада Європи прийняла концепцію Європейської екологічної мережі (European Ecological Network) як ідею створення системи охорони природної спадщини європейської спільноти.

Існування до цих пір стратегії охорони природи і конвенції не забезпечили відновлення її цілісності та єдності, оскільки на-правлені на індивідуальну чи територіальну охорону, перш за все, видів. І тільки в рамках Всеєвропейської стратегії збереження біологічного та ландшафтного різноманіття було прийнято рішення про створення Європейської екологічної мережі. Воно витікає із ідеології цілісності природи, взаємозв'язаності і неприривності її складових систем всіх рівнів.

Згідно до розробленої еколого-економічної моделі сталого розвитку в землекористуванні України 30% її площі, повинні залишатися в природному чи близькому до нього стані і можуть використовуватися при відповідних достатньо жорстких регламентаціях.

Основним принципом сучасного відношення до охорони природи є перехід від еталонного підходу виділення тільки заповідних територій до принципу підтримання екологічного балансу території, на основі системного проектування мережі таких територій, тобто при створенні системи природних територій, що особливо охороняються. Єдиним засобом збереження придатного для життя людини довкілля в глобальних масштабах є відновлення угруповань природної біоти не лише в межах мізерних площ заповідників, а на великих територіях земної поверхні. Відновлення природних екосистем в обсязі, який потрібен для повноцінного навколишнього середовища і збереження цих екосистем на рівні, не нижче критичного, – головна мета перехідного періоду до екологічно безпечного сталого розвитку.

Мережа природних територій, що особливо охороняються являє собою деяку сукупність організаційних форм (заповідник, національний парк, заказник тощо) та їх категорій (природні, природно-історичні, ландшафтні, геологічні тощо). Здійснення головного критерію – функціональної цілісності системи природних територій зводиться до зв'язування в єдине ціле розрізнених територій, що є дуже складним завданням. Існує думка, що підтримання взаємодії між складовими природних об'єктів належить здійснювати двома способами: через «ландшафтно-географічні поля» і «зелені, або екологічні коридори». Потрібно формувати таку структуру ландшафту, при якій природні (квазіприродні) угіддя проникали б в масиви орних земель не просто як окремі відгалуження, а функціонували б як цілісні мережі, усі ланки яких сполучені між собою. Саме за цієї умови благотворний вплив природних і квазіприродних угідь буде повсюдним.

Перспективним є розширення мережі національних природних та регіональних ландшафтних парків. Доцільно у кожній природно-сільськогосподарській зоні, зокрема Поліській, Лісостеповій, Степовій та Кримській гірській області створити по біосферному заповіднику, який є ядром всієї мережі, що особливо охороняється.

Крім того, необхідність залучення об'єктів природно-заповідного фонду до мережі контрольних пунктів моніторингу земель вимагає докорінних змін в системі спостереження по об'єктах, доповнення їх обов'язковими загальними показниками. Необхідно розширити буферні зони навколо заповідників та привести їх стан відповідно до міжнародних рекомендацій, за якими буферні зони повинні мати екосистеми, близькі до природних ядер резерватів.

На період до 2015 року передбачається збільшення земель оздоровчого призначення на 3,1 тис. га, земель рекреаційного призначення на 7,4 тис. га та земель історико-культурного призначення на 6,2 тис. га.

Формування ефективної системи відтворення навколишнього середовища сприятиме оптимальна лісистість території, яка нині становить 17,3%, що значно нижче науково обґрунтованих нормативів (20–22%). На період до 2015 року передбачається проведення заходів по створенню системи захисних лісових насаджень на площі, яка складає 637,1 тис. га. Досягнення оптимальної лісистості дасть змогу створити єдину оптимізовану систему лісів, що складалася б з відносно великих лісових масивів зі стійким лісовим середовищем. Суттєво поліпшиться захищеність сільськогосподарських угідь від ерозії. Площа захищеної території становитиме понад 30 млн гектарів [167].

За прогнозом на 2015 рік площа земель середовищестабілізуючого навколишнього середовища буде складати 16,1 млн га (26,8% загальної площі України), в тому числі лісів та інших лісовкритих площ 11,1 млн га (18,4%).

Третю групу представляють землі, які призначені для забудови та розташування об'єктів галузей економіки (забудовні), а саме таких категорій за основним цільовим призначенням: житлової та громадської забудови, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Несільськогосподарське землекористування на сьогодні є нераціональним і витратним. Щільність міського населення і житлового фонду у містах в 2–3 рази нижча нормативної, а щільність міської забудови не перевищує 55% нормативної [11, с. 129–130]. Ряд галузей

відзначається надмірною землеємністю. Так, не менше 40% території підприємств чорної металургії і теплоенергетики займають відвали, хвостосховища, шламонакопичувачі та інші вмістилища. Широке застосування відкритого способу добування корисних копалин призводить до знищення ґрунтового покриву на значних площах. Так, на кінець 2008 року обліковано 154,5 тис. га порушених та відпрацьованих земель, з яких майже 83% — в процесі розробки покладів рудних і нерудних копалин, їх переробки, проведення геологорозвідувальних робіт. В той же час зменшуються обсяги рекультивації порушених земель, наприклад, з 12,2 тис. га у 1991 році до 2,6 тис. га у 2008 році.

Оптимізація використання земель цієї групи носить господарський характер і буде спрямована на реалізацію державної політики щодо зниження техногенного навантаження в найбільших промислових районах, де зосереджено надмірна кількість великих підприємств та вивільнення територій від техногенного навантаження [101, с. 131, 104, с. 27, 109, 144]. Нове реформування повинне мати цілі більш рівномірного розміщення продуктивних сил на території країни, різкого підвищення господарської та культурної ролі малих і середніх міст і поселень, малих і середніх підприємств і виробництв блокомодульного типу з високим рівнем використання джерел енергії, розосередження вторинних і малих первинних джерел виробничих ресурсів [124, с. 245]. Важливою проблемою залишається рекультивація порушених земель відповідно до екологічної концепції провадження цих робіт. Вона передбачає пріоритет природоохоронного напрямку рекультивації (лісогосподарський, водогосподарський, санітарно-гігієнічний тощо) [110, с. 2, 118].

За прогнозом на 2015 рік площа земель призначеного для забудови та розташування об'єктів галузей економіки (забудовних) буде складати 4,9 млн га (8,1% від загальної площі України).

Еколого-економічна модель сталого розвитку в землекористуванні України на середньострокову перспективу, яка відображає співвідношення різних груп та категорій земель, у розрізі регіонів наведена в таблиці 2.2.

Реалізація її основних методичних положень дозволить оптимізувати структуру земельного фонду України та сформувати сталі землекористування, що є передумовою раціонального і продуктивного використання земельних ресурсів в різних галузях економіки та нагостити випуск екологічно чистої сільськогосподарської продукції.

Таблиця 2.2

**Еколого-економічна модель сталого розвитку в землекористуванні України
на середньострокову перспективу у розрізі регіонів**

№ з/п	Регіони	Загальна площа, тис. га	Функціональний тип навколишнього середовища, тис. га /%						для забудови та розташування об'єктів галузей економіки (забудовний)
			агроландшафтний		середовищестабілізуючий				
			всього	з них рілля	всього	ліси та інші лісовкриті землі	відкриті заболочені землі	води	
1.	Автономна Республіка Крим	2608,1	1693,9/64,9	1006,8/38,6	680,4/26,1	332,7/12,8	4,9/0,2	216,7/8,3	233,8/9,0
	Області:								
2.	Вінницька	2649,2	1925,0/72,7	1600,4/60,4	569,7/21,5	391,6/14,8	29,5/1,1	43,0/1,6	154,5/5,8
3.	Волинська	2014,4	952,6/47,3	561,9/27,9	889,8/44,2	727,6/27,9	116,8/5,8	45,4/2,3	172,0/8,5
4.	Дніпропетровська	3192,3	2427,8/76,1	2003,1/62,7	485,5/15,2	212,8/6,7	26,9/0,8	155,8/4,9	279,0/8,7
5.	Донецька	2651,7	1913,5/72,2	1492,7/60,1	351,8/13,3	234,9/8,8	10,3/0,4	41,4/1,6	386,4/14,5
6.	Житомирська	2982,7	1535,5/51,5	997,5/33,4	1241,3/41,6	1110,5/37,2	82,5/2,8	48,3/1,6	205,9/6,9
7.	Закарпатська	1275,3	430,0/33,7	169,2/13,3	742,6/58,2	723,3/56,7	1,0/0,1	18,3/1,4	102,7/8,1
8.	Запорізька	2718,3	1982,9/72,9	1588,9/58,5	393,6/14,5	141,9/5,2	6,7/0,2	172,0/6,3	341,8/12,6
9.	Івано-Франківська	1392,7	588,9/42,3	323,7 / 23,2	742,1/ 53,3	643,8/46,2	2,6/0,2	23,7/1,7	61,7/4,4
10.	Київська	2812,1	1582,1/56,3	1237,7/44,0	963,7/34,3	740,5/26,3	49,4/0,2	173,8/6,2	266,3/9,4
11.	Кіровоградська	2458,8	1955,0/79,5	1672,2/68,0	343,7/14,0	193,9/7,9	10,4/0,4	75,7/3,1	160,1/6,5
12.	Луганська	2668,3	1832,9/68,7	1263,1/47,3	530,7/19,9	393,9/14,8	16,4/0,6	22,0/0,8	304,7/11,4
13.	Львівська	2183,1	1156,9/53,0	656,0/30,0	758,3/34,7	706,2/32,2	9,5/0,4	42,6/2,0	267,9/12,3
14.	Миколаївська	2458,5	1935,5/78,7	1604,9/65,3	351,8/14,3	138,3/5,6	20,9/0,6	127,4/5,2	171,2/7,0
15.	Одеська	3331,3	2407,2/72,3	1825,4/54,8	732,3/22,0	246,7/7,4	72,8/2,2	211,5/6,3	191,8/5,7

№ з/п	Регіони	Загальна площа, тис. га	Функціональний тип навколишнього середовища, тис. га /%							для забудови та розташування об'єктів галузей економіки (забудовний)	
			агроландшафтний		середовищестабілізуючий						
			всього	з них рілля	всього	ліси та інші лісовкриті землі		з них відкриті заболочені землі			води
						землі	землі	землі	землі		
16.	Полтавська	2875,0	2064,1/71,8	1593,9/55,4	649,9/22,6	295,3/10,3	85,8/3,0	148,3/5,2	161,0/5,6		
17.	Рівненська	2005,1	843,3/42,1	503,9 / 25,1	984,2/49,1	834,7/41,6	107,3/5,4	42,2/2,1	177,6/8,8		
18.	Сумська	2383,2	1655,8/69,5	1184,9/49,7	581,6/24,4	462,6/19,4	62,0/2,6	30,6/1,3	145,8/6,1		
19.	Тернопільська	1382,4	975,5/70,6	760,0/55,0	285,4/20,6	208,2/15,1	4,9/0,4	19,4/1,4	121,5/8,8		
20.	Харківська	3141,8	2322,0/73,9	1834,4/58,4	650,5/20,7	439,0/14,0	30,6/1,0	60,3/1,9	169,3/5,4		
21.	Херсонська	2846,1	1842,6/64,7	1594,2/56,0	794,0/27,9	181,9/6,4	31,6/1,1	433,3/15,2	209,5/7,4		
22.	Хмельницька	2062,9	1446,5/70,1	1102,3/53,4	441,1/21,4	298,4/14,5	21,1/1,0	39,8/1,9	175,3/8,5		
23.	Черкаська	2091,6	1344,0/64,3	1124,6/53,8	627,5/30,0	346,4/16,6	28,9/1,4	135,9/6,5	120,1/5,7		
24.	Чернівецька	809,6	401,6/49,6	250,2 / 30,9	344,6/42,6	261,0/32,2	1,2/0,1	18,5/2,3	63,4/7,8		
25.	Чернігівська	3190,3	2050,0/64,3	1305,3/40,9	923,0/28,9	736,4/23,1	119,1/3,7	67,5/2,1	217,3/6,8		
26.	Київ	83,6	5,0/6,0	0,5/0,6	43,4/51,9	36,4/43,5	0,3/0,4	6,7/8,0	35,2/42,1		
27.	Севастополь	86,4	26,1/30,2	10,3/11,9	37,2/43,1	36,3/42,0	- / -	0,9/1,0	23,1/26,7		
В цілому по Україні		60354,8	39296,2/ 65,1	29268,0/ 48,5	16139,./ 26,8	11075,2/ 18,4	953,4/ 1,6	2421,0/ 4,0	4918,9/ 8,1		

* Розроблено авторами за власними дослідженнями

2.2. Методичні підходи до проведення зонування земель на засадах сталого розвитку територій

Зонування здійснюється за відповідними принципами на основі вибраних дослідником ознак (критеріях). Принципи і ознаки зонування — поняття різні, змішувати їх не можна. Принципи — ті логічні правила, найважливіші методичні положення, яких потрібно дотримуватися при проведенні будь-якого типу, виду чи різновиду зонування. Під ознаками (класифікаційними) зонування розуміють ті вибрані і обґрунтовані дослідником ознаки, на основі яких відбувається поділ територіальних одиниць при індивідуальному зонуванні та класифікація (типізація) територіальних одиниць різного рангу при типологічному зонуванні.

На основі узагальнення методичних положень різномірних видів природничого зонування пропонуються такі основні принципи при зонуванні земель:

- зонування має проводитися з врахуванням ландшафтної структури території та якісної характеристики земель;
- забезпечення екологічних пріоритетів землекористування;
- врахування існуючої забудови, транспортної та інженерної інфраструктури, а також особливих елементів містобудівної структури в межах населеного пункту, забезпечення його реконструкції і розвитку на основі раціонального природокористування і ресурсозбереження;
- визначення для кожної територіальної зони (підзони) землепорядного регламенту, яким встановлюються сукупність видів та умов використання земельних ділянок, а також допустимої їх зміни;
- встановлення правового режиму для кожної територіальної зони в розрахунку на його застосування в рівній мірі до всіх розташованих в її межах земельних ділянок;
- ув'язку меж зон з межами основних землеволодінь і землекористувань;
- сума виділених при зонуванні територіальних одиниць має відповідати площі розчленованих земель при індивідуальному виді зонування або об'ємові у випадку типологічного зонування;
- ознаки, за якими проводиться розподіл земель (чи класифікуються територіальні одиниці), мають бути такими, аби кожна точка (територіальна одиниця) попадала лише в одну із виокремлених категорій;
- класифікаційна ознака може змінюватися від одного ступеня зонування до іншого.

Отже, важливе значення мають класифікаційні ознаки зонування. Адже вірний підбір тих чи інших ознак по суті визначає зміст і глибину зонування земель. Ознаки, які пропонується покласти в основу зонування земель такі: розподіл земель за категоріями, придатність земель для використання в галузях економіки, придатність ґрунтів сільськогосподарських угідь для вирощування сільськогосподарських культур, склад ландшафтних комплексів та земельних угідь, потреба в тих чи інших земельних угіддях у певному регіоні, правовий статус земель та ін.

Класифікаційні ознаки зонування тісно пов'язані з логічними варіантами зонування. При здійсненні різних видів природничого зонування використовуються три логічні варіанти: А, Б і В.

У проектній практиці переважно застосовують логічні варіанти А і Б. Варіант А передбачає введення в процесі зонування жорстких якісних і кількісних обмежень класифікаційних ознак. Варто відзначити, що цей варіант зонування застосовувати важко, оскільки землі характеризуються як складна багатокомпонентна система.

Варіант Б передбачає виявлення і відособлення земельних одиниць спочатку за однією ознакою, потім вводиться друга ознака, третя і т. д. Також використовується варіант В з біфуркацією (роздвоєнням) ознак.

Ми вважаємо, що в Україні найбільш широко застосовуватиметься система однорядного типологічного зонування земель з перевагою логічного варіанту з Б — з класифікаційними ознаками, що вводяться послідовно, а також варіанту В — з біфуркацією (роздвоєнням) ознак.

При здійсненні зонування земель проводиться науково обґрунтований розподіл територій з різним господарським та функціональним призначенням, правовим режимом використання і прогноз їх використання в майбутньому. Тому зонування земель має спиратися на всебічне вивчення морфології ландшафтів, з тим щоби знайти найкраще (оптимальне) застосування кожній морфологічній одиниці з одного боку, а з другого — знайти для кожного господарського використання найбільш адекватні морфологічні одиниці ландшафтів. Також важливо врахувати багаточільові потреби в різноманітних природних ресурсах відповідно до існуючих та перспективних соціально-економічних програм.

При зонуванні земель в Україні пропонується виокремлення такої системи таксономічних одиниць: зони 1-го порядку

(групи земель); зони 2-го порядку (типи земель); зони 3-го порядку (підтипи земель); зони 4-го порядку (види угідь); зони 5-го порядку (земельні ділянки). При практичному втіленні принципу зонування земель запропонована назва «зон різного порядку» може уточнюватися. Наприклад, можуть бути запропоновані більш усталені назви таксономічних одиниць: зона, провінція, округ, підокруг, район, підрайон, місцевість, ареал тощо.

Всі землі в межах України на найвищому ієрархічному рівні доцільно розділити на три зони 1-го порядку (групи земель), які визначають існування основних функціональних типів сучасного навколишнього природного середовища: агроландшафтну (сільсько-господарську), середовищестабілізуючу (екологічну) і призначену для забудови та розташування об'єктів галузей економіки — сільбищну (урбаністичну). Класифікаційні ознаки зонування являють собою розподіл земель за категоріями.

Відповідно до наших наукових розробок співвідношення між цими зонами 1-го порядку для рівнинної частини України складає відповідно як 45–50, 30–35 і 15–20%. Для гірських територій площа земель другої групи Зони 1-го порядку збільшується до 50–60% і відповідно зменшується площа земель першої групи до 20–25%. Наведені цифри коригуються із-за специфіки ландшафтно-екологічної структури і соціально-економічних умов конкретного регіону.

Такий підхід дає можливість обґрунтувати пропозиції щодо науково обґрунтованої організації використання й охорони земель, їх перерозподілу між галузями економіки з урахуванням потреб сільського, лісового і водного господарств, промисловості, транспорту, енергетики, територіального розвитку населених пунктів, земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

Агроландшафтну групу земель зони 1-го порядку складають землі категорії сільськогосподарського призначення. Це агроландшафти, що потребують для існування й розвитку постійної значної енергетичної підтримки людиною, території з дуже збідненим біорізноманіттям, виснажені і захімізовані. Товарне аграрне виробництво має бути розміщене головним чином на родючих, високопродуктивних та екологічно стійких земельних угіддях, а показники сільськогосподарської освоєності та розораності доведені до екологічних нормативів. Тут

найважливішими є землі з особливо цінними ґрунтами, які є головним національним багатством України. Використання їх повинно бути виключно землеробським. З погіршенням якісних характеристик цих ґрунтів особливо цінні землі послідовно змінюються (трансформуються) на землі середньої якості і врешті-решт в деградовані та малопродуктивні землі. На межі між деградованими і малопродуктивними землями та землями середньої якості (в межах останніх) знаходяться особливо гірші землі, які в певних регіонах при недостатній площі деградованих та малопродуктивних земель можуть бути резервом для несільськогосподарського використання. Деградовані та малопродуктивні землі, і особливо ті, що перебувають у кризовому та передкризовому стані, передбачаються під консервацію.

У подальшому розподіляються землі цієї групи зони 1-го порядку на зони 2-го порядку — сільськогосподарського та виробничо-господарського використання, а в межах сільськогосподарської зони 2-го порядку, враховуючи з придатність ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, виділяються такі зони 3-го порядку:

- польова;
- ґрунтозахисна;
- садівнича;
- сіножате-пасовищна;
- спеціальна — для вирощування лікарських рослин, квітів, розсадників;
- змішана;
- для використання закритого ґрунту (теплиці, парники);
- для наукового використання;
- для індивідуального та колективного використання.

У межах польової, ґрунтозахисної та сіножате-пасовищної зон 3-го порядку доцільно виділити зони 4-го порядку, або три еколого-технологічні групи земель (ЕТГ). Такий поділ покладено в основу контурно-меліоративної організації території (КМОТ):

- землі I ЕТГ складають повнопрофільні та слабodeградовані ґрунти на плато та схилах до 3°, які при необхідності використовуються для розміщення зерно-паро-просапних сівозмін і вирощування культур за інтенсивними технологіями;
- землі II ЕТГ — схили 3–5° зі слабо- та середньodeградованими ґрунтами, які використовуються із застосуванням біологічних принципів землеробства для вирощування культур суцільного

посіву і багаторічних трав, тобто, зерно-трав'яних або трав'яно-зернових сівозмін;

- землі крутістю від 5 до 7° складають III ЕТГ, які підлягають залуженню.

Садівничу зону 3-го порядку за інтенсивністю і характером використання також поділяють на зони 4-го порядку — три еколого-технологічні групи. До I ЕТГ відносяться багаторічні насадження на схилах до 5°, в межах якої насадження розміщують прямолінійно або прямолінійними відрізками; до II ЕТГ — на схилах 5–10°, де проводять контурне розміщення насаджень паралельно горизонталям; до III ЕТГ — схили 10°, які переважно терасують під насадження.

Середовищестабілізуючу групу земель зони 1-го порядку представляють землі, що мають екологічне значення, а саме землі категорій лісгосподарського призначення, водного фонду, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

У структурі землекористування середовищестабілізуючі території займають майже 23% території України. Крім того, вони розташовані дуже нерівномірно, складаючи понад 50% у Гірських Карпатах і близько 5% у Сухостеповій природно-сільськогосподарській зоні. Такий же нерівномірний локально-острівний характер розташування мають природні території, що охороняються державою. За останні десятиріччя площа об'єктів природно-заповідного фонду України збільшилась більше як удвічі і складає зараз до 4% території України (міжнародний рівень — 5% і більше). Існуюча мережа природно-заповідного фонду не повністю забезпечує вирішення актуальних завдань охорони природи та не відображає різноманітність земельних ресурсів України, а тому потребує перегляду.

У межах цієї групи земель зони 1-го порядку доцільно виокремити такі зони 2-го порядку:

- заповідну, яка включає такі зони 3-го порядку: заповідна; заповідно-рекреаційна; природоохоронна — природні об'єкти; природоохоронна — штучно створені об'єкти. У межах зон 3-го порядку доцільно виділити такі функціональні зони 4-го порядку: експозиційна, наукова, адміністративно-господарська;

- оздоровчу, яка включає такі зони 3-го порядку: курортно-санаторна; лікувально-оздоровча місцевість;

- рекреаційну, яка включає такі зони 3-го порядку: дачна; для організації відпочинку населення; для проведення туризму та спортивних заходів. У межах зон 3-го порядку можна виділити такі зони 4-го порядку: заповідна, зона стаціонарної рекреації, зону регульованої рекреації, господарська зона;

- історико-культурну, яка включає такі зони 3-го порядку: археологічну; історичну; об'єктів монументального мистецтва; об'єктів архітектури та містобудування; об'єктів садово-паркового мистецтва; об'єктів науки і техніки; ландшафтну. У межах зон 3-го порядку доцільно виділити такі функціональні зони 4-го порядку: наукову, навчальну, екскурсійну та охоронну;

- лісогосподарську, яка включає такі зони 3-го порядку: виробничу (виробництво деревини), захисну (у природоохоронних та біологічних потребах);

- водогосподарську, яка включає такі зони 3-го порядку: виробничу (виробництво риби); захисну (захисну природоохоронну і у біологічних цілях); спеціальну.

Заповідні зони призначені для створення та функціонування об'єктів природно-заповідного фонду і їх охорони; оздоровчі — для будівництва та обслуговування оздоровчих закладів, а також інших об'єктів, пов'язаних з використанням родовищ мінеральних, термальних вод, лікувальних грязей, біошофіту, озокериту та використання інших природних ресурсів з оздоровчою метою; рекреаційні — для проведення спортивних та туристичних заходів і для організації відпочинку населення; історико-культурні — для збереження і утримання об'єктів історико-культурної спадщини та проведення історичних досліджень; лісогосподарські — для ведення лісового господарства та будівництва і обслуговування господарських будівель і споруд, пов'язаних з веденням лісового господарства, а також для розміщення лісомеліоративних станцій; водогосподарські — для догляду за водними об'єктами, гідротехнічними і гідрометричними спорудами та ін.

Селищну чи урбаністичну групу земель зони 1-го порядку представляють землі, які призначені для забудови та розташування об'єктів галузей економіки, а саме таких категорій за цільовим призначенням: житлової та громадської забудови, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Сельбищне землекористування на сьогодні є нераціональним і витратним. Щільність міського населення і житлового фонду

у містах у 2–3 рази нижча нормативної, а щільність міської забудови не перевищує 55% нормативної. Ряд галузей відзначається надмірною землеємністю. Так, не менше 40% території підприємств чорної металургії і теплоенергетики займають відвали, хвостосховища, шламонакопичувачі та інші вмістилища. Широке застосування відкритого способу добування корисних копалин призводить до знищення ґрунтового покриву на значних площах. В той же час постійно зменшуються площі рекультивації порушених земель.

Оптимізація використання земель цієї групи носить господарський характер і буде спрямована на реалізацію державної політики щодо зменшення техногенного навантаження у найбільших промислових районах, де зосереджено надмірна кількість великих підприємств, та вивільнення територій від техногенного навантаження. Нове реформування має передбачати рівномірніше розміщення продуктивних сил на території країни, різке зростання господарської та культурної ролі малих та середніх міст і сільських поселень, малих і середніх підприємств і виробництв блокомодульного типу з високим рівнем використання джерел енергії, розосередження вторинних і малих первинних джерел виробничих ресурсів.

У межах цієї групи земель зони 1-го порядку доцільно виділити такі зони 2-го порядку:

- житлову;
- суспільно-ділову;
- виробничу;
- наукову та науково-виробничу;
- інженерної та транспортної інфраструктури;
- для розміщення військових об'єктів;
- спеціального призначення.

Зонуванням житлових зон встановлюються вимоги до [89, с. 11–12]:

- щільності забудови;
- основних параметрів інженерно-транспортних комунікацій, зелених насаджень, пішохідних шляхів, санітарно-захисних розривів і інших структурних елементів нерухомості в містобудуванні;
- розташування соціально-побутових і культурних об'єктів для обслуговування жителів;
- умов використання земель у межах охоронних і санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, а

також до порядку відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, яких вони можуть зазнати із-за встановлення таких зон;

- умов передачі в оренду земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти реконструкції застарілого (амортизованого) житлового фонду та умов справляння орендної плати за ці земельні ділянки на період будівництва;

- порядку і обсягів компенсаційних виплат власникам земельних ділянок приватної власності з об'єктами застарілого житлового фонду у разі виникнення потреби у таких землях згідно із затвердженою містобудівною документацією;

- напрямів тимчасового використання земельних ділянок, що належать до зони перспективної забудови, тощо.

У межах житлової зони 2-го порядку доцільно виділити такі зони 3-го порядку [31, с. 21–23]:

- забудови індивідуальними житловими будинками;
- забудови малоповерховими житловими будинками;
- забудови середньоповерховими житловими будинками;
- забудови багатоповерховими житловими будинками;
- забудови інших видів;
- перспективного використання;
- рекреаційних територій, які зайняті міськими лісами, скверами, парками, міськими садами, ставками, озерами, водоймищами, пляжами; зон в межах інших територій, які використовуються і призначені для відпочинку, туризму, занять фізичною культурою й спортом;

- територій, які особливо охороняються, і куди входять землі, що мають особливе природоохоронне, наукове, історико-культурне, естетичне, рекреаційне, оздоровче та інше особливо цінне значення.

У житлових зонах допускається розміщення:

- окремо розташованих, убудованих або прибудованих об'єктів соціального й комунально-побутового призначення;
- об'єктів охорони здоров'я;
- об'єктів дошкільної, початкової загальної і середньої (повної) загальної освіти;
- культових споруд;
- стоянок автомобільного транспорту;
- гаражів;
- об'єктів, пов'язаних із проживанням громадян;

- територій, призначених для ведення садівництва й дачного господарства;

Суспільно-ділові зони призначені для розміщення об'єктів охорони здоров'я, культури, торгівлі, громадського харчування, соціального й комунально-побутового призначення, підприємницької діяльності, об'єктів середнього професійного й вищого професійного утворення, адміністративних, науково-дослідних установ, культових будинків, стоянок автомобільного транспорту, об'єктів ділового, фінансового призначення, інших об'єктів, пов'язаних із забезпеченням життєдіяльності громадян. В суспільно-ділові зони можуть включатися житлові будинки, готелі, підземні й багатоповерхові гаражі.

У межах суспільно-ділової зони 2-го порядку доцільно виділити такі зони 3-го порядку:

- ділового, суспільного й комерційного призначення;
- розміщення об'єктів соціального й комунально-побутового призначення;
- обслуговування об'єктів, необхідних для здійснення виробничої й підприємницької діяльності;
- суспільно-ділові інших видів.

Виробничі зони, зони інженерної й транспортної інфраструктури призначені для розміщення промислових, комунальних і складських об'єктів, об'єктів інженерної й транспортної інфраструктури (споруд і комунікацій залізничного і автомобільного транспорту, зв'язку) і встановлення санітарно-захисних зон таких об'єктів.

У межах виробничої зони, зон інженерної й транспортної інфраструктур 2-го порядку виділяються такі зони 3-го порядку:

- виробничі (розміщення виробничих об'єктів з різними нормативами впливу на навколишнє природне середовище);
- комунальні (розміщення комунальних і складських об'єктів, об'єктів житлово-комунального господарства, об'єктів транспорту, об'єктів оптової торгівлі);
- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств з видобування та переробки корисних копалин. У цій зоні виділяються такі Зони 4-го порядку — з видобування і переробки корисних копалин відкритим способом; з видобування та переробки корисних копалин закритим способом; для зберігання відходів добувної промисловості (порушені землі);

- інші види зон виробничої, інженерної й транспортної інфраструктури.

У межах території великих міст визначаються зони для розміщення і розвитку наукових установ, що залежать від характеру дослідницької діяльності та специфіки виробництва.

У межах наукової та науково-виробничої зони 2-го порядку виділяються такі зони 3-го порядку: наукова; науково-виробнича.

У межах зони 2-го порядку призначеної для розміщення військових об'єктів виділяються такі зони 3-го порядку для розміщення і постійної діяльності:

- Збройних Сил України;
- установ Служби безпеки України;
- охорони державного кордону;
- органів виконання покарань;
- органів цивільного захисту населення;
- спеціальної служби транспорту;
- для розміщення і діяльності іноземних військових формувань.

У межах зони 2-го порядку спеціального призначення виділяються такі зони 3-го порядку:

- під цвинтарями, крематоріями, скотомогильниками, об'єктами розміщення відходів споживання;
- під іншими об'єктами, розміщення яких може бути забезпечено тільки шляхом виділення зазначених зон і неприпустимо в інших територіальних зонах.

У межах зон 3-го порядку можуть бути виділені зони 4-го порядку, що відповідають видам угідь за шифром графі форми № 6-зем., а також зони 5-го порядку – земельні ділянки.

Очевидно, що зонування земель має здійснюватися з різною деталізацією, тобто повинно проводитися на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях, з відмінностями у завданнях та механізмах практичного застосування.

Конкретні варіанти зонування земель залежать від багатьох факторів: існуючої системи землекористування, природної структури ландшафтів, історичної спадщини, соціальних потреб тощо. Вважаємо, що усі принципи питання щодо зонування земель мають вирішуватися з широким залученням громадськості та реалізуватися під її контролем.

Узагальнену схему таксонів зонування показано в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Система таксономічних одиниць зонування земель*

Зони 1-го порядку	Зони 2-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 4-го порядку	Зони 5-го порядку
Середовищна лінійно-площадна	Агроландшафтна	Сільсько-господарська	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Виробничо-господарська	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Заповідна	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
			Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
Середовищна лінійно-площадна	Історико-культурна	Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
	Лісо-господарська	Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
	Водо-господарська	Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку
		Зони 3-го порядку	Зони 3-го порядку	Зони 5-го порядку

Українська (сербська)				
Зони 1-го порядку	Зони 2-го порядку	Зони 3-го порядку		Зони 4-го порядку
	Житлова	Забудови індивідуальними житловими будинками; забудови малоповерховими житловими будинками; забудови середньоповерховими житловими будинками; забудови багатоповерховими житловими будинками; забудови інших видів; перекривного використання; рекреаційних територій; територій, що особливо охороняються		
	Суспільно-длова	Ділового суспільного й комерційного призначення; розміщення об'єктів соціального й комунально-побутового призначення; обслуговування об'єктів, необхідних для здійснення виробничої й підприємницької діяльності; інших видів		
	Виробнича	Виробнича; комунальна; для розміщення та експлуатації будівель та споруд підприємств з видобування та переробки корисних копалин		
	Інженерної та транспортної інфраструктури	Інші види		
	Наукова та науково-виробнича	Наукова; науково-виробнича		
	Для розміщення військових об'єктів	Для розміщення і постійної діяльності збройних сил України; для розміщення і постійної діяльності установ Служби безпеки України; для розміщення і постійної діяльності органів виконання покарань; Для розміщення і постійної діяльності органів цивільного захисту населення; для розміщення і постійної діяльності спеціальної служби транспорту; для розміщення і діяльності іноземних військових формувань		
	Спеціального призначення	Зайнята цвинтарями, крематоріями, скотомогильниками, об'єктами розміщення відходів споживання; зайнята іншими об'єктами, розміщення яких може бути забезпечено тільки шляхом виділення зазначених зон і неприпустимо в інших вилах використання		

* Розроблено авторами за власними дослідженнями

2.3. Світовий досвід застосування механізмів зонування земель

Земельне адміністрування в Європі та Північній Америці відрізняється як між собою та і від інших країн. З історичної точки зору системи країн Європи можна згрупувати у такі сім'ї, як «Наполеонівська», «Марії Терези», нордична та Сполученого Королівства. Проте в межах цих сімей система кожної країни пройшла суттєвий період еволюції, характерний лише їй. Європейський Союз визнає, що всі члени-країни мають різні земельні ринки. І хоч люди вільно пересуваються у межах країн-членів, справи, пов'язані з майном, все ще регулюються судами національної юрисдикції, між якими є суттєві відмінності.

В цілому, системи зонування Європи можна поділити на три категорії за адміністративними структурами:

- 1) місцева структура (муніципальна);
- 2) національна структура (державна установа або міністерство);
- 3) відсутність такої структури.

Нижче наводяться приклади кожної форми земельного адміністрування:

Місцева: Іспанія, Швеція, Німеччина, Канада, Австрія.

Державна: Хорватія, Ісландія, Данія, Фінляндія, Угорщина, Румунія, Словенія, Азербайджан.

Відсутність адміністративної структури: Македонія, Чеська республіка, Молдова, Словаччина, Вірменія.

Багато розвинутих країн (Франція, Німеччина, Нідерланди та інші) використовують дворівневу систему зонування. Перший рівень охоплює суцільну територію муніципалітету, забезпечуючи стратегією його зростання та розвитку. На цьому рівні визначене цільове призначення земельної ділянки допомагає муніципалітету приймати рішення, які зобов'язані враховувати громадські послуги (системи транспортування, комунальна сфера).

Другий рівень (у Німеччині він називається «План забудови муніципальної території») охоплює як весь муніципалітет, так і певні його частини, такі як центр міста, планування вулиць та розподіл землі. На цьому рівні детальніше відображені плани, які виконані на першому рівні, а також показана безпосереднє «зонування». У Німеччині саме на цьому рівні визначаються обмеження на висоту будівель та споруд та щільність будівництва. Документація цього другого рівня має силу місцевого законодавства і є

обов'язковою як для місцевих органів влади, так і для приватних власників земельних ділянок та інвесторів. Чималої популярності набув механізм так званого «зонінгу», поширений в Сполучених Штатах Америки та ряді країн Європи, де він є загальноприйнятою формою місцевого законодавчого регулювання використання земель міста. Вперше він був введений в Лос-Анджелесі в 1909 р., а отримав законодавчого статусу в Нью-Йорку в 1916 р. У 1924 р. були підготовлені законодавчі стандарти для штатів і місцевих общин. Вони стали основою для законодавчих встановлень з зонування. В теперішній час у США такі встановлення поширюються на 98% всіх міст, які досягли кількості жителів понад 10 тис. осіб. На думку фахівців, саме зонінг вдало втілює в конкретній стислій формі громадські та державні засади про демократизму та юридичної досконалості управління використанням територій. Зонінг за своєю природою може вживатися як у сполученні з довгостроковим професійним плануванням (практика «майстер-плану»), так і самостійно, виконуючи при цьому певні функції планувального проекту. З плином часу зонінг зазнає змін і вдосконалень.

Система зонування в США ґрунтувалася на концепціях зонування Німеччини. Німеччина також запровадила стандарти ведення комерційної діяльності в житлових районах.

Німеччина до цього часу практикує цей гнучкий підхід до зонування, хоча практика США наразі абсолютно відрізняється від оригінальної практики. В той час як Німеччина практикує обмеження кількості будівель та споруд на гектар землі, закони зонування США регулюють розмір земельних ділянок та майже повністю забороняють ведення комерційної діяльності в житлових районах.

Набутий досвід зонування земель в США, Німеччині, Франції, Швеції та інших країнах переконливо свідчить, що відкритість усіх дозвільних процедур та прогнозованість їх результатів, максимальна можливість врахування громадської думки, виключення корупційних явищ, зваженість остаточних рішень, які забезпечуються цим управлінським механізмом, цілком виправдовують витрати на нього. Підприємець і інвестор можуть одержати весь обсяг інформації про наявні обмеження й ризики в кожній зоні.

В цих країнах правила зонування дуже конкретні. Ступінь деталізації правового режиму кожної зони досить висока. Правилами зонування, відповідно до усталеної практики їх застосування,

мають визначатись межі використання конкретної земельної ділянки з урахуванням її місця розташування та умов можливого використання земельного масиву, в межах якого вона розміщена — обмеження просторових характеристик, допустимість забудови та інших видів використання, кількість поверхів та просторове планування тощо. Зонування земель за наявності незаперечних механізмів громадського контролю є фактором надійної реалізації довгострокових планів розвитку цих територій, збереження цінних природних ландшафтів та поліпшення стану навколишнього природного середовища, дбайливого ставлення до культурних пам'яток та цілісності історичних ареалів.

Концепція землекористування та зонування є досить простою: термін «землекористування» означає: дозволене цільове призначення для конкретної земельної ділянки. Це, безперечно, більше декларативне твердження, ніж заборона. Самі по собі різні види цільового призначення широко описуються для різноманітних категорій землі. Серед земельних ділянок приватної власності розрізняють чотири ємні категорії: житлового, комерційного, промислового та сільськогосподарського цільового призначення. Усі інші види цільового призначення стосуються земельних ділянок, на яких громадськість не може вести будівельні роботи. До останніх відносяться незабудовані території, парки, пам'ятники, транспортні системи, а також території, на яких розташоване майно, що використовується у державних цілях, наприклад, школи. Зонуванням в межах виділених однорідних зон встановлюється особливий земельно-правовий режим здійснення землекористування.

Наприклад, житловому цільовому призначенню відповідає земельна ділянка з найкращими умовам для проживання людей. Комерційному призначенню відповідає земельна ділянка, місце розташування якої є сприятливим для ведення підприємницької діяльності. Промисловому призначенню відповідає земельна ділянка, яка розташована поза межами центра міста, на санітарно-захисній відстані від житлової зони. Сільськогосподарському цільовому призначенню, як правило, відповідають земельні ділянки, які історично мали сільськогосподарське цільове призначення та використовуються для сільськогосподарського виробництва.

Історично так склалося, що в усьому світі існує тенденція до перетворення земельних ділянок з сільськогосподарським цільовим призначенням, розташованих в межах кордонів муніципалітету, на земельні ділянки з іншим, більш прибутковим цільовим

призначенням, таким як комерційне або житлове. По суті, зонування використовується в якості дозвільної системи, яка запобігає нанесенню будь-якої шкоди існуючим житловим або офісним приміщенням новою забудовою.

Зонування включає низку правил, які впливають як на землю, так і на будівлі та споруди, та описує вид діяльності, прийнятної для ведення на конкретній земельній ділянці. Наприклад, земельна ділянка, яка за зонуванням має житлове цільове призначення, може надалі бути розподіленою на підзони, такі як «R-1»8 — для земельних ділянок, на яких можуть бути розташовані будинки для однієї сім'ї; «R-2» — для земельних ділянок з будинками для багатьох сімей, такі як міські будинки (двоповерхові будинки, з суміжною стіною), та «R-3» — для квартир високоповерхових будинків. Зонування також враховує висоту об'єктів містобудування, розмір площі, яку вони займають на земельній ділянці, та місце розташування об'єктів містобудування на конкретній ділянці (відстань від будівлі або споруди до фронтальної дороги або до бокових меж землеволодіння).

Земельні ділянки з комерційним цільовим призначенням надалі підлягають різноманітним умовам «зонування», таким як обмеження розміру поверхів, вимоги до ландшафту та паркування і навіть сутності підприємницької діяльності, яку можна провадити на даній земельній ділянці. Наприклад, до будівництва розважальних об'єктів може висуватися вимога їх розташування на певній застережливій відстані від шкіл. Отже, «зонування» виконує функцію обмеження загального цільового призначення земельної ділянки.

Якщо в Америці до Другої світової війни відсоток власників автомобілів був невисоким у великих містах, то з початком будівництва систем магістралей між штатами відбулися зміни, почалася тенденція, яка з тих пір вийшла з під контролю. Наприклад у Сан-Франциско, в якому мешкають 780 тис. осіб, кожного дня приїжджає близько півтора мільйона людей з передмістя на роботу. Тобто, кожного робочого дня населення міста зростає втричі.

Для вирішення цієї проблеми було прийнято негайне рішення про будівництво офісних приміщень та промислових підприємств в передмісті. Компанії з великою кількістю співробітників почали переїжджати з центра міста та оселятися у передмісті. Проте, знову-таки, провінційні містечка застосовували звичайну практику зонування, тобто ізоляцію комерційного майна (зокрема, великих офісних приміщень) від житлових районів, що призвело до проблем з

транспортним рухом в межах передмістя. Зараз люди подорожують з новіших та менших віддалених передмість до старіших та більших передмість, в яких розташовані офісні центри.

Розглянемо типову ситуацію для міст на зразок Сан-Франциско у вечірній час: всі працівники, зокрема й з прилеглих міст, їдуть додому з роботи, залишаючи суєтний центр міста практично безлюдним. З метою вирішення цих проблем сучасний підхід до здійснення політики зонування в Америці передбачає підвищений контроль уряду штату над питаннями зонування, хоч воно зазвичай, вирішується місцевими органами влади. Подібний підхід практикують у Німеччині.

Візуально зонування найчастіше зображується як карта, яку приймає муніципалітет (надає їй законної сили). Прийняття карти визначає певні права власника земельної ділянки. Ознайомившись з картою, громада може легко побачити, як відбувається розподіл земельних ділянок в межах громадської території за цільовим призначенням, а міський планувальник може побачити взаємне розташування земельних ділянок з певним цільовим призначенням по відношенню до земельних ділянок з іншим цільовим призначенням, до магістралей, великих мереж комунальних послуг та до транспортних послуг. «Зонування», з іншого боку, поєднує як графічне маркування на карті (земельні ділянки типу «R-1» одним кольором та земельні ділянки типу «R-2» – іншим), так і перелік конкретних правил для різних компонентів «зонування», таких як висота будівель, відстань до межі землеволодіння (бокової та фронтальної), вимоги до розташування тротуарів, вимоги до зелених насаджень навколо комерційної власності, тощо.

Протягом останніх декількох років низка європейських країн прийняли систему стратегічного планування, що витікає з загальної політики, яку започаткувало Сполучене Королівство. Система відрізняється від систем більшості країн, оскільки кожний власник майна повинен мати не лише право власності або оренди земельної ділянки, але й окреме право планування («дозвіл на планування»). На будь-яке нове будівництво і суттєву зміну цільового призначення майна вимагає отримання дозволу на планування. Несуттєві зміни виду цільового призначення вважаються «дозволенним будівництвом» і не вимагають дозволу на планування.

Містобудівне законодавство у зарубіжних країнах з ринковою економікою засновано на визнанні за суспільством в особі загальнодержавних або місцевих органів влади права контролювати земельних

власників відносно характеру використання належних їм земельних ділянок і прогнозованих змін цього використання.

Світовий досвід показує, що в процесі розвитку суспільних відносин, вдосконалення механізмів взаємного узгодження інтересів в різних країнах, при безумовному збереженні корінних прав приватної власності на землю та її оренди, було вироблено певні процедури державного і громадського регулювання, які сьогодні діють досить ефективно в суспільних інтересах. В умовах ринкових відносин передових країн демократичність та ефективність регулювання міського землекористування забезпечується шляхом:

- встановлення чіткого регламенту прийняття рішень щодо використання територій та їх реалізації в управлінській діяльності;
- недовгомагичного ставлення до запланованих заздалегідь планувальних рішень, можливості оперативного внесення до них необхідних змін, але з додержанням чіткого процедурного регламенту;
- відкритості планувальної діяльності (тобто кожному громадянину, власнику, інвестору доступний весь необхідний йому обсяг інформації);
- розвитку свідомості загалу власників і кожного з них (розуміння індивідуальних і групових інтересів та необхідності їх узгодження з державними і громадськими інтересами, обов'язкової відповідальності за порушення цього принципу), що є результатом багаторічної практики.

Виходячи з цього, у більшості розвинутих країн для міст існує дворівнева система планувальної документації. Перший рівень охоплює всю територію міста, визначає стратегію містобудівного розвитку. Основні типи та умови використання землі і його рішення є обов'язковими лише для муніципалітету.

Другий рівень (у Німеччині, Франції, Нідерландах він має назву «плани використання території») може охоплювати як всю, так і частину території міста (міський район, декілька вулиць, кварталів або земельних ділянок). Він визначає конкретні форми реалізації рішень, що прийняті на першому рівні, детальне зонування території, перелік можливих видів її використання, основні параметри дозволеної забудови земельних ділянок. Документація цього рівня має статус місцевого закону і є обов'язковою як для місцевої адміністрації, так і для громадян. У Німеччині на цьому рівні регламентується кількість поверхів і висота будинків, щільність забудови тощо.

Цей місцевий закон встановлює правила розробки, розгляду і затвердження планувальної документації, процедури прийняття

рішень щодо використання конкретної ділянки і надання дозволів на будівництво, тобто реалізації плану використання території.

Принципово важливою рисою правил зонінгу є їх загальна доступність. Для забезпечення цього зонінгові правила формулюються, за можливістю, без вживання суто професійної термінології, але в юридично коректній формі, що забезпечує їх використання в судових спорах. Встановлюється чіткий регламент видання, розповсюдження, застосування правил. Кожен власник земельної ділянки, будівлі, потенційний чи реальний інвестор має змогу отримати досить детальну інформацію про зонінгові правила, а при необхідності — уточнити її, внести протест або пропозицію щодо доцільних змін.

В загальному вигляді зміст зонінгових правил полягає у встановленні:

- набору несуперечливих та природно доповнюючих один одного видів використання і забудови територій, специфічних для кожного населеного пункту. Це забезпечує ринкові можливості — відносно широкий діапазон функціонального використання земельних ділянок;

- меж розташування цього набору на частинах території населеного пункту, які характеризуються єдністю умов використання та забудови, тобто зонуванні цієї території; матеріальним виразом цього процесу є складання зонінгової карти;

- єдиних для кожної зони норм і стандартів використання та забудови території. Ці норми і стандарти стосуються кожної земельної ділянки, розташованої в межах певної зони. Для найбільш розповсюджених видів будівництва відповідність цим нормам і стандартам є достатньою умовою для здійснення будівництва;

- окремих видів використання території, які здатні значно впливати на архітектурний вигляд міста та життєдіяльність населення і в зв'язку з цим потребують більш суворого державного регулювання і планувального контролю, тобто отримання спеціального дозволу на використання та забудову земель;

- процедури отримання цього спеціального дозволу;

- порядку використання існуючих земельних ділянок, будівель і споруд, які на сьогодні не відповідають зонінговим вимогам, та процедур, за допомогою яких має поступово досягатися підвищення рівня цієї відповідності шляхом зміни видів використання і забудови, реконструкції будівель тощо;

- процедур реалізації зонінгу, включаючи інституційні за-
сади, участь громадськості тощо.

Правилами зонінгу враховується, що в межах тих чи інших зон існують земельні ділянки, будівлі, які за параметрами, характером використання не відповідають вимогам, встановленим для цих зон. Ця вимушена невідповідність документально фіксується і юридично закріплюється як фактичне розходження з вимогами, яке лишатиметься й надалі.

Щодо вільних територій, які підлягають освоєнню, правила зонінгу виступають інформаційною основою для інвесторів при визначенні намірів та плануванні капіталовкладень, спрощують процедури прийняття рішень, одержання дозволів на забудову або інше використання землі. З матеріалів зонінгу кожен може отримати необхідний мінімум відомостей про режим використання тих чи інших міських земель, без звернень до офіційних осіб попередньо визначитись щодо можливостей і місця розташування бажаного об'єкту, порядку вирішення юридичних питань тощо.

На територіях, які вже цілком або переважно забудовані, встановлення і чітке додержання правил зонінгу створює для власників землі і будівель гарантії сталого їх використання, тобто збереження і підвищення вартості їх власності, що в свою чергу сприяє активізації інвестицій в землю та в будівництво. Зонінгові правила захищають цінність певних існуючих видів використання землі й тим, що гарантують її власникам та землекористувачам обов'язковість додержання тих же правил їх сусідами, що виключає можливість небажаних змін у використанні прилеглих територій. Зонінгові правила визначають оптимальні рішення щодо майбутнього використання землі в районах застарілої, амортизованої забудови. Шляхом встановлення нових видів дозволеного використання і забудови земель вони стимулюють прискорення реконструкції цих районів. Такий ефект збільшуватиметься, якщо система податкового законодавства враховує вартість нерухомості, виходячи не з існуючої, а з потенційної забудови земельних ділянок.

У Нью-Йорку налічується приблизно 800 тис. земельних ділянок розміром від 300 кв. м до 10 і більше гектарів (промислові підприємства). У власності міста, штату, федерального уряду знаходиться близько 10 тис. ділянок, на яких розташовані установи загального користування (школи, поліцейські дільниці тощо), та ще

25 тис. ділянок, від яких практично відмовились власники (за законом, місто набуває право власності на ділянку, за яку протягом двох років не сплачується податок). Кожного року Головний архітектор міста одержує приблизно 2 тис. заявок на будівництво нових та істотну перебудову існуючих будівель і до 12 тис. заявок від власників, які бажають реконструювати свої будинки або встановити нове обладнання. З цих заявок приблизно 150 потребують спеціального дозволу та ще 150 містять прохання про відступ від вимог зонінгу. Вирішення цих питань за процедурою, встановленою зонінговими правилами, потребує від 6 до 18 місяців, тому є досить коштовним, зважаючи на витрачений час. Решта заявок задовольняється після того, як співробітники служби Головного архітектора розглянуть проекти будівництва чи реконструкції та переконаються, що ці проекти відповідають зонінговим вимогам. Такий розгляд потребує кількох днів у випадках реконструкції будинків, кількох тижнів – при будівництві невеликих житлових чи торговельних об'єктів, 2–3 місяців – якщо розглядається проект багатоквартирного житлового будинку або офісу.

Те ж саме стосується випадків, коли власник бажає змінити вид використання земельної ділянки або будинку чи його окремих частин, якщо цей вид дозволений зонінгом. Таким чином застарілі та неприбуткові види використання швидко замінюються, стимулюються інвестиції і забезпечується добрий стан забудови. Переважна частина території міста (до 90%) характеризується високою економічною активністю. Застарілі й незаселені будинки, незабудовані ділянки характерні лише для найбільш розвинених районів Нью-Йорку, де відсутні умови прибуткового використання землі та необхідні урядові субсидії.

Правила містять розгалужену процедурну частину стосовно зонування території та вимог до утворення, зміни меж і використання земельних ділянок, будівель у кожній зоні, а також щодо внесення змін до зонінгу в разі необхідності.

Як показує зарубіжний досвід, зонінгові правила можуть містити спеціальні умови забудови земельних ділянок, які стимулюють вирішення певних програм муніципального розвитку.

Неодмінною умовою функціонування зонінгу є участь громадськості, в першу чергу – заінтересованих суб'єктів, в розгляді питань і підготовці рішень щодо зонінгу. Це забезпечується регламентом громадського інформування про започаткування зонінгу та про можливе внесення змін до нього, встановленням обов'язкової

процедури громадського обговорення тощо. Чітко визначається, які саме питання не можуть бути вирішені без громадської участі, урахування громадських та особистих пропозицій, зауважень і протестів. Оскільки практика демонструє перманентний характер таких змін у зонінгу, його слід розглядати як мобільний і досить гнучкий вид управлінського механізму, який оперативно реагує на соціально-економічну кон'юнктуру і зміни громадських пріоритетів.

Разом з тим, чіткий регламент виключає можливість додаткового втручання з боку чиновників місцевої адміністрації, проявів волонтаризму, зловживань тощо. Забезпечується взаємний контроль громадян і органів влади щодо діяльності з використання території, що є поширеним принципом західної демократії.

Якщо власник вважає, що зонінгові правила надто обмежують можливості функціонального використання його ділянки, внаслідок чого він не зможе здійснювати бажаної діяльності чи не отримає очікуваного зиску, або на його думку будинок через встановлені обмеження виявиться погано спроектованим чи погіршаться умови його експлуатації, він має право оскаржити застосування вимог правил до його земельної ділянки або до проекту його будинку.

В США є детальна юридична процедура розгляду таких апеляцій. Вона містить п'ять основних етапів: подання прохання, оповіщення громадськості, підготовка рекомендацій компетентними органами, публічні слухання, прийняття рішення. При поданні прохання власник сплачує встановлену суму грошей. Її частина використовується для публікацій в місцевій пресі апеляції і дати слухань у муніципалітеті. Особисто інформуються власники прилеглих земельних ділянок. Апеляція розглядається представниками міських служб. Кожен відділ дає висновок про підвідомчі йому аспекти (транспорт, водогін, каналізація тощо). Після цього складається зведений висновок.

Рішення приймається членами міської Ради шляхом голосування. В деяких містах для рішення достатньо звичайної більшості голосів, в інших необхідно 2/3 або навіть 3/4 голосів. Останнє співвідношення приймається, якщо певна частина власників суміжних ділянок висловила протидію змін зонування, або якщо отримано негативний висновок експертної комісії. У випадку відмови прохач має право на апеляцію або повторний запит, але не раніше 6 місяців з дня відмови.

Позитивне значення зонінгу для розвитку міської економіки і зацікавленість більшості населення в його рішеннях підтверджується

багаторічною практикою світового містобудування. Зонування не є статичним, воно постійно оновлюється, редагується та модернізується в усьому світі. Всім економічно розвиненим країнам властиві два спільні суттєві елементи: активне застосування передових технологій та управління системою зонування експертами, які пройшли відповідні курси навчання. Технології включають використання аерофотографії, цифрового картографування та інформаційних технологій для підтримки містких баз даних.

Містобудівне регулювання землекористування у Російській Федерації полягає у встановленні різних містобудівних вимог до землекористування в містах. Ця процедура має загальні риси з регулюванням забудови методом зонування в США. Містобудівне регулювання закріплене в нормах Земельного й Містобудівного кодексів Російської Федерації. Воно зводиться до проведення зонування території поселень і встановленню для земельних ділянок, що перебувають у межах тієї або іншої зони певних вимог по їхньому використанню й забудові. Дані обмеження й вимоги впливають на вибір найбільш ефективного використання земельної ділянки, тому що воно може бути визначене тільки в рамках установлених містобудівним регулюванням норм. Згідно Земельного кодексу, порядок використання земель поселень визначається відповідно до зонування їх територій. Територія поселення в межах його адміністративних границь ділиться на територіальні зони. Процедуру виділення зон звичайно називають містобудівним зонуванням території. Так, наприклад, у Москві під містобудівним зонуванням розуміється встановлення обов'язкових вимог до функціонального використання (призначенню), забудові й ландшафтної організації території. Для цілей містобудівного зонування виділяють такі територіальні одиниці як планувальний район, квартал і ділянка території міста.

У містах виділяють територіальні зони, що відповідають наступним основним видам використання території: зони житлової, суспільно-ділової й виробничої забудови; зони інженерних і транспортних інфраструктур; рекреаційні зони; зони сільськогосподарського використання й спеціального призначення; зони військових об'єктів і інших видів використання землі.

Але розподіл території може бути іншим залежно від історичних особливостей містобудівного розвитку й освоєння території.

Зонування території затверджуються й змінюються нормативними правовими актами органів місцевого самоврядування.

Основними нормативними документами, що регулюють використання землі й містобудівний процес у містах повинні стати правила землекористування й забудови. Дані правила, а також, розроблені виходячи із цих правил містобудівні регламенти, визначають види дозволеного використання земельної ділянки, відповідно до яких може бути освоєний (забудований, використаний) кожна земельна ділянка в місті. Дозволене використання — це використання земельної ділянки відповідно до обов'язкових вимог і обмеженнями до стану й припустимим змінам стану земельної ділянки й розташованих на ньому інших об'єктів нерухомості, установлені на підставі містобудівної документації, сервітутів, і інших обмежень, що впливають із законодавства.

Дозволене використання може включати обмеження висоти й щільності забудови, припустимі зміни функціонального використання й параметрів земельної ділянки й розташованих на ньому інших об'єктів нерухомості, збереження зелених насаджень, заборона видів користування, що виявляють негативний вплив на здоров'я людини, обмеження прав на використання земельної ділянки та ін. Перелік вимог, що включаються в дозволене використання земельної ділянки, установлюється незалежно від виду прав на дану земельну ділянку.

Пряме перенесення та впровадження іноземних принципів зонування в Україну є не лише нерозумним, а й не практичним. Як і в інших країнах, зонування в Україні має відображати її політичну історію, культуру, а також відповідати потребам економіки держави. Україна має прийняти власні закони у сфері зонування, які відображатимуть національні інтереси держави. Розробка законодавства має проводитися у світлі визнання того факту, що Україна на багато років відстає від впровадження прийнятих у західних країнах норм зонування. При зонуванні земель можуть встановлюватися такі типи землекористування, як сільськогосподарський, промисловий, суспільно-комерційний, житловий, лісо- і водогосподарчий, історико-культурний, рекреаційний та ін. Тобто, досить перспективним видається запровадження механізмів різноманітного — екологічного, сільськогосподарського та урбаністичного зонування земель.

2.4. Природно-сільськогосподарське районування, як основа зонування земель сільськогосподарського призначення

Природно-сільськогосподарське районування, відповідно до статті 179 Земельного кодексу України, розглядається як основа для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо їх використання та охорони [56].

Згідно зі статтею 26 Закону України «Про охорону земель» природно-сільськогосподарське районування земель є основою для поділу земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки, установлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони), визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу, установлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель з урахуванням геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, ерозійних та інших особливостей територій [49]. Воно є інформаційною базою державного земельного кадастру та основою для техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, систем ведення сільського господарства, а також проектів землеустрою.

Природно-сільськогосподарське районування являє собою єдину науково обґрунтовану систему поділу території, яка враховує розподіл природних ресурсів, а також специфіку їх сільськогосподарського використання. Воно є особливою формою територіального обліку природних умов і ресурсів, кількості, якісного стану і виробничої спроможності земель в системі таксономічних одиниць та слугує природно-історичною основою для розміщення сільськогосподарського виробництва, розробки генеральних схем використання земельних ресурсів, схем і проектів землеустрою, систем ведення сільського господарства і землеробства та ін.

Працями учених В.В. Докучаєва, Г.І. Танфільєва, А.І. Восейкова, Б.Л. Лічкова, Г.Н. Висоцького, П.А. Тутковського, І.Ф. Мукомеля [95] та інших розкрито значення природних факторів та ресурсів для сільського господарства. Вони обґрунтували загальногеографічний підхід до їх вивчення, обліку та використання.

Перші спроби природно-сільськогосподарського районування України пов'язані з роботами щодо природного районування Європейської Росії. У статистичних атласах другої половини XIX століття поряд з першими ґрунтовими картами К.С. Веселовського і В.П. Чеславського були розміщені схеми сільськогосподарського районування Європейської Росії, на яких виділялися і характеризувалися широтні сільськогосподарські смуги: чорноземна, південна нечорноземна, північна нечорноземна.

В.В. Докучаєв дав теоретичне обґрунтування явищ природної зональності і узагальнив матеріали, які були накопичені до того часу в галузі ґрунтознавства і геоботаніки, зокрема у праці «Зоны природы и классификация почв» (1900 р.) він охарактеризував такі зони північної півкулі: бореальну, лісову, лісостепову, степову, сухих степів, пустинь, субтропіків, поклавши початок зонального поділу території України.

Г.І. Танфільєв у праці «Физико-географические области Европейской России» (1897 р.), враховуючи особливості зонального розподілу рослинності і ґрунтів, а також частково характер ґрунотворних порід та походження їх, поділив Східноєвропейську рівнину на «області», «смуги» та «округи». Працю Г.І. Танфільєва можна розглядати як першу спробу комплексного опису окремих частин України з урахуванням зональних і провінціальних відмінностей.

А.І. Воейков розвинув уявлення щодо кліматичної зональності у зв'язку з природною зональністю і типами сільського господарства.

У 1923–1924 роках було опубліковано наукові праці Г.І. Танфільєва з фізико-географічного районування Херсонської та Одеської губерній.

У 1928–1929 роках В.П. Поповим і В.Л. Симеренком проведено природно-історичне районування України для обґрунтування розміщення плодкових культур, в основу якого покладено ознаки теплового і водного режиму території, враховані рельєф і характер ґрунтового покриву.

Результатом робіт з фізико-географічного районування, виконаних географами університетів УРСР, є капітальна монографія «Физико-географическое районирование Украинской ССР» (1968 р.), в якій вперше за єдиним принципом подано характеристику всіх регіональних одиниць до районів включно для потреб сільського господарства.

Перші роботи з природно-сільськогосподарського районування території України у складі СРСР було здійснено у 70-роках минулого століття, коли була складена загальносоюзна карта «Природно-сельскохозяйственное районирование земельного фонда СССР» на рівні провінцій і приведена коротка їх виробнича характеристика [127, с. 18–35, 128].

Безпосередньо природно-сільськогосподарське районування території України було здійснено науковцями інститутів «Укрземпроект» та Грунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського південного відділення ВАСГНІЛ у 1985 р. При проведенні такого районування була прийнята єдина система виділення природно-сільськогосподарських таксономічних одиниць: зона (гірська область), провінція, округ, район. Всього було виділено 5 зон, 2 гірські області, 18 провінцій, 31 округ та 196 районів [107, с. 7, 107, с. 4, 146, 167, с. 9]. Нині це районування застаріло, оскільки в процесі земельної реформи змінилася не тільки структура земельних угідь, але і межі господарств та сільських рад.

С.О. Осипчуком удосконалена існуюча Схема природно-сільськогосподарського районування території України [115, с. 4]. Оскільки природно-сільськогосподарське районування відображає необхідність першочергового використання земельних ресурсів в інтересах сільського господарства і побудовано на агробіоекологічній основі, сутність якого полягає в утилізації сонячної енергії рослинними організмами, то воно розкриває перш за все природний біокліматичний потенціал окремих територій. Тобто в основі природно-сільськогосподарського районування лежить аналіз природних умов з точки зору їх використання у сільськогосподарському виробництві.

При цьому аналізувалися матеріали, що характеризують природні умови України, структуру земельних угідь, у тому числі ріллі, ґрунтового покриття та дані щодо агроґрунтового, агрокліматичного, геоботанічного, фізико-географічного, геоморфологічного та інших видів районування території України. Основні з них:

- ґрунтові карти України масштабів 1:200000–1:750000, які підготовлені інститутом «Укрземпроект», а також обласні ґрунтові карти з монографіями, що присвячені характеристикам ґрунтів;
- форми статистичної звітності із земельних ресурсів (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем) — дані про структуру земельного фонду та структуру сільськогосподарських угідь і інші дані державного обліку земель;

- фізико-географічні та геоморфологічні карти та дані, що характеризують рельєф і структуру ландшафтів;

Вище зазначені матеріали склали інформаційну основу для удосконалення існуючої Схеми природно-сільськогосподарського районування території України.

Природно-сільськогосподарське районування будується за системою, яка являє собою ієрархічні взаємо-підпорядковані таксономічні виділи — від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району.

Природно-сільськогосподарська зона — найвища таксономічна одиниця районування території України. Характеризується відповідним балансом тепла і вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи і підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва, з визначеними співвідношенням земельних, у тому числі сільськогосподарських угідь, а також певними системами агротехнічних і меліоративних заходів.

Природно-сільськогосподарська провінція — частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату у зв'язку з віддаленістю території від океанів і різним характером трансформації повітряних мас (у тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- і вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір вирощуваних сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка [115, с. 24].

Природно-сільськогосподарський округ — частина провінції, яка відрізняється геолого-геоморфологічними особливостями, які призводять до місцевих змін елементів теплового, водного і геохімічного балансів, що позначається на характері ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезоклімату, небезпеці прояву деградаційних процесів, а також контурністю сільськогосподарських угідь. Округи виділяються головним чином за узагальненим типом рельєфу і характером ґрунтоутворних порід [115, с. 24].

Природно-сільськогосподарський район — найменша таксономічна одиниця районування, що закривається у межах адміністративної області і яка є частиною природно-сільськогосподарського округу та характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленування і дренажності території та інших показників, що відбиваються

на продуктивності використання земель [115, с. 24]. Районам притаманна певна структура ґрунтового покриву, подібність основних генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних і геоморфологічних умов, тобто факторів, які кардинально впливають на родючість ґрунтів, рівень використання земель і ефективність сільськогосподарського виробництва [115, с. 24].

Даним районуванням передбачено виділення природно-сільськогосподарських зон, гірських областей, провінцій та округів. Виділення природно-сільськогосподарських районів здійснюється при внутріобласному районуванні.

Природно-сільськогосподарське районування України розроблялось відповідно до методичних рекомендацій, затверджених наказом Держкомзему України № 366 від 10.11.2004 р. [91, с. 54], у три стадії:

- підготовчі роботи;
- складання Схеми природно-сільськогосподарського районування;

- еколого-господарська характеристика таксонів районування.

На стадії підготовчих робіт проводилися:

- а) збір і аналіз необхідної інформації, у тому числі щодо:
 - принципів, підходів і конкретних результатів існуючих видів природного районування – фізико-географічного, агрокліматичного, агроґрунтового, геоморфологічного, гідрогеологічного, ландшафтного та ін.;

- регіональних особливостей господарського використання земель, у тому числі систем землеробства, структури посівних площ, продуктивності земель (родючості ґрунтів);

- б) підготовка картографічної основи для Схеми природно-сільськогосподарського районування.

Оскільки природно-сільськогосподарським зонам властивий комплекс ґрунтово-кліматичних показників, що обумовлюють утворення зональних типів і підтипів ґрунтів, межі зон збіглися з ареалами зональних ґрунтів [109, с. 26]. Таким чином, у зонах панують певні типи і підтипи ґрунтів, з чим пов'язані, як зазначалося, відповідні особливості сільськогосподарського виробництва, співвідношення між різними сільськогосподарськими та іншими земельними угіддями (зокрема, лісовими).

Природно-сільськогосподарські провінції, які являють собою складові зон, виділено за наростанням континентальності

клімату і з урахуванням біологічної продуктивності земель [115, с. 26]. Межі провінцій проводять таким чином щоб вони співпадали з природними рубежами, за які переважно правлять долини великих річок (Дніпро, Молочна).

Межі природно-сільськогосподарських округів, які відзначаються, перш за все, специфікою будови поверхні, складом і характером ґрунтоутворюючих порід, встановлено з урахуванням геоморфологічного районування, яке базується на цих показниках [115, с. 26].

Найважливішим етапом природно-сільськогосподарського районування є виділення районів, які відповідають його основному таксономічному рівню [115, с. 26]. При делімітації меж природно-сільськогосподарських районів їх межі встановлено в ув'язці з матеріалами (схемами) існуючих районувань (агрокліматичного, геоморфологічного, геоботанічного, гідрогеологічного, інженерно-геологічного, ерозійного, фізико-географічного та ін.) [14, с. 475, 22–23, 25, с. 88–95, 28, с. 62, 37, с. 13–14, 95, с. 14, 128, с. 17–19].

Прийнято до уваги головні показники, що кардинально впливають на продуктивність земель і таким чином слугують критеріями виокремлення природно-сільськогосподарських районів. Поряд з ґрунтовим фактором враховано провідний показник районування — ступінь еродованості (у тому числі дефльованості), а також взято до уваги дренаваність території, з якою пов'язаний гідроморфізм ґрунтів [167, с. 9].

Одними з найважливіших показників, що враховуються при районуванні, є агрокліматичні [167, с. 9]. Це пов'язано з необхідністю розподілу природно-сільськогосподарських регіонів на території, однорідні в кліматичному відношенні, що досягається регламентацією припустимих коливань кліматичних показників у межах природно-сільськогосподарських районів. Це стосується, перш за все, гідротермічних коефіцієнтів та суми ефективних температур.

Прийнято наступні коливання:

а) щодо гідротермічного коефіцієнта за Селяниновим (ГТК):

- у зоні Степу — 0,1,

- у зоні Посушливого Степу та Сухостеповій зоні — менше 0,1;

б) за сумою активних температур понад 10°C — 100–200.

З метою обґрунтування меж природно-сільськогосподарських районів складалися спеціальні картосхеми, на яких зафіксована

питома вага змитих, дефльованих, засолених, перезволожених та інших деградованих ґрунтів.

Показники еколого-господарської характеристики природно-сільськогосподарських таксонів. Для кожного природно-сільськогосподарського таксону розроблена еколого-господарська характеристика за такими показниками [115, с. 27]:

- клімат (середньобагаторічні показники);
- геоморфологія і рельєф;
- гідрологічна характеристика;
- ґрунтовий покрив;
- якісна характеристика сільськогосподарських угідь;
- придатність ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарські культури, їх бонітування та оцінка земель;
- співвідношення земельних угідь;
- а) загальна площа земельних угідь;
- б) загальна площа сільськогосподарських угідь, у тому числі:
 - ріллі (у тому числі розораність, %);
 - багаторічних насаджень;
 - сіножатей;
 - пасовищ.
- в) лісистість (площа, %), у тому числі площа лісосмуг;

Проведено вивчення природних умов України, її територіально-господарських особливостей, структури земельного фонду і стану ґрунтового покриву та інших показників. За результатами досліджень здійснено наукове обґрунтування природно-сільськогосподарського районування території України, розроблені принципи і система районування, а також Схема природно-сільськогосподарського районування території України з виокремленням природно-сільськогосподарських зон, гірських областей, провінцій і округів, зокрема п'яти природно-сільськогосподарських зон: Полісся, Лісостепу, Степу, Степу Посушливого, Сухостепову та двох гірських областей – Карпатська і Кримська та з відповідною еколого-господарською характеристикою виділених таксонів.

На території України природно-сільськогосподарські зони розміщуються у меридіональному напрямку – з півночі на південь у вище зазначеному переліку. У цьому ж напрямку нарастає ксероморфність клімату, змінюється структура ґрунтового покриву, а також ландшафтний устрій, що обумовлює і обов'язкову диференціацію технологічних заходів щодо використання і охорони земель [115, с. 29]. Відмінності у режимах у межах

природно-сільськогосподарських зон можуть бути настільки значними, що радикально змінюється використання ґрунтів.

Гірські області характеризується висотною поясністю ландшафтів, де умови використання земель дуже відрізняються від умов на рівнині [115, с. 29]. Досить чіткі тектоніко-орографічні межі між рівниною і гірськими країнами проявляються в зміні рівнинних ландшафтів на висотно-поясні гірські [115, с. 29].

У межах природно-сільськогосподарських зон та гірських областей за відповідними критеріями обґрунтовано виділено дев'ятнадцять природно-сільськогосподарських провінцій та тридцять три природно-сільськогосподарські округи, у тому числі один підокруг. Зокрема у межах колишнього Центрально-Поліського природно-сільськогосподарського округу, який відзначався неоднорідною геологічною та геоморфологічною будовою, виокремлено два нових округи – Житомирсько-Поліський та Правобережно-Поліський. Також уточнена назва природно-сільськогосподарських округів, яка відображає перш за все географічне положення їх.

Ієрархічна підпорядкованість природно-сільськогосподарських таксонів України наведена в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

**Ієрархія
природно-сільськогосподарських таксонів України***

Зона (Гірська область)	Провінція	Округ
Полісся	Поліська Західна	Прип'ятсько-Поліський Західнополіський Малополіський
	Поліська Правобережна	Житомирсько-Поліський Правобережнополіський
	Поліська Лівобережна	Чернігівсько-Поліський
Лісостепу	Лісостепова Західна	Рівненсько-Луцький Новоград-Волинський підокруг Дністровсько-Західнобузький Опільський Середньодністровський
	Лісостепова Правобережна	Придністровсько-Подільський Бузький-Середньодніпровський Придніпровський

Зона (Гірська область)	Провінція	Округ
	Лісостепова Лівобережна	Середньодніпровсько- Сеймський Ворскло-Сульський Харківсько-Оскольський
Степу	Степова Придунайська	Задністровський
	Степова Правобережна	Південнобузько-Інгульський
	Степова Лівобережна	Донецько-Дніпровський Оскольсько-Айдарський Донецький
Степова посушлива	Степова посушлива Придунайська	Дунайсько-Дністровський
	Степова посушлива Правобережна	Дністровсько- Нижньодніпровський
	Степова посушлива Лівобережна	Дніпровсько-Приазовський
	Степова посушлива Північно-Кримська	Кримський
Сухостепова	Сухостепова Присиваська	Присиваський
Карпатська гірська область	Передкарпаття	Верхньодністровський Черемосько-Серетський
	Карпати	Карпатський гірсько-лісовий
	Закарпаття	Закарпатський
Кримська гірська область	Кримські гори та передгір'я	Кримський гірсько- передгірний
	Південний берег Криму	Кримський південнобережний низькогірський

* Складено за дослідженнями Осипчука С.О. [115]

Схема природно-сільськогосподарського районування території України наведена на рисунку 2.1.

Природно-сільськогосподарське районування є основою для визначення оптимального співвідношення земельних угідь (табл. 2.5) та зонування земель сільськогосподарського призначення. Останнє дозволяє в межах виділених природно-сільськогосподарських районів виокремити Зони різного порядку, зокрема сільськогосподарського і виробничо-господарського використання та ін.

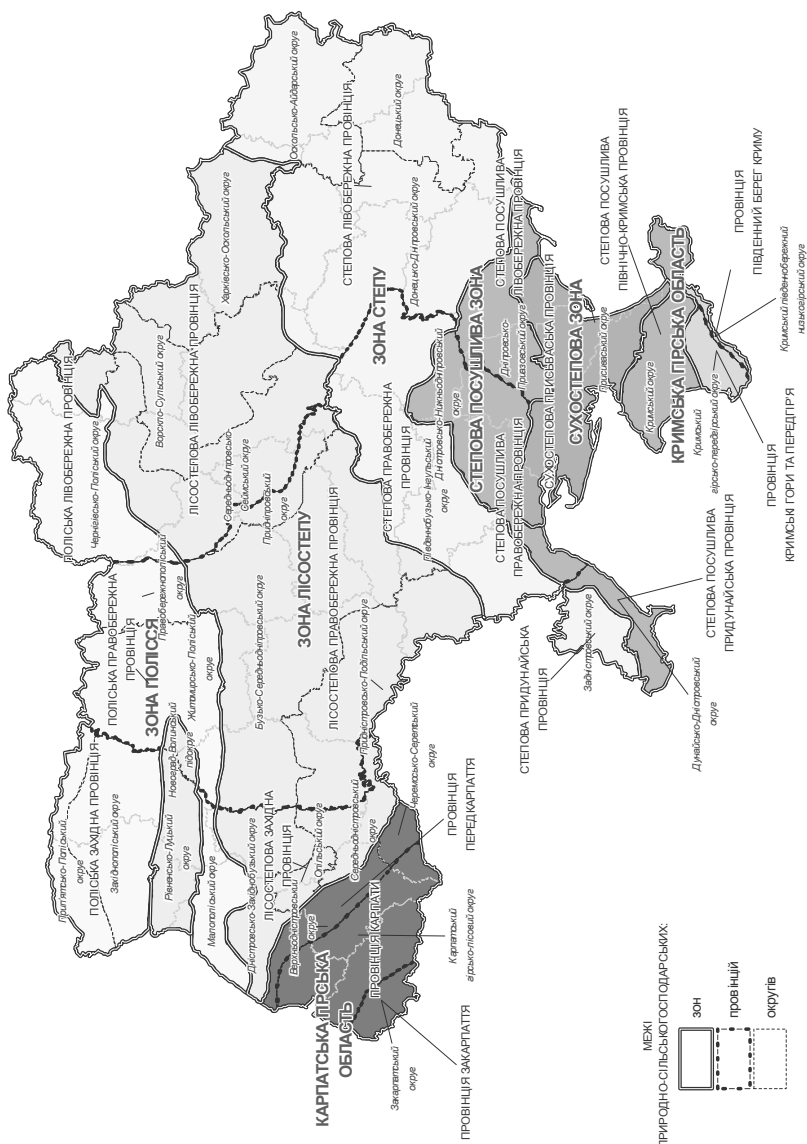


Рис. 2.1. Схема природно-сільськогосподарського районування території України [109, вкладка]

Назва зон та провінцій		Землі в межах агроландшафтів, тис. га							Землі по- за межа- ми агро- ланд- шафтів
		у тому числі					пользахис- ні лісові смути		
		Всього	рілля	багато- річні на- садження	сіно- жаті	пасо- вища		землі тимчасової консервації	
Поліська зона									
Західна провінція		3860,70	1674,43	19,80	382,16	340,25	44,72	0,30	2186,27
Правобережна провінція		3513,60	1453,91	29,20	237,92	228,84	27,84	4,10	2059,69
Лівобережна провінція		2563,20	1550,78	1008,33	20,70	282,63	232,33	6,80	1012,42
Всього по зоні		9937,50	4679,12	2894,09	69,70	902,71	801,42	11,20	5258,38
Лісостепова зона									
Західна провінція		3729,20	2654,67	60,90	185,01	381,71	261,25	0,90	1074,53
Правобережна провінція		9831,70	7396,40	6066,56	175,70	366,88	723,05	64,20	2435,30
Лівобережна провінція		8533,90	6147,04	4876,32	111,90	563,46	542,46	52,90	2386,86
Всього по зоні		22094,80	16198,11	12969,03	348,50	1115,35	1647,22	118,00	5896,69
Степова зона									
Придунайська провінція		683,60	560,27	422,11	39,70	14,10	74,65	37,11	123,33
Правобережна провінція		4684,60	3924,04	3144,11	76,50	64,31	575,42	63,70	760,56
Лівобережна провінція		10060,70	7738,83	5852,38	160,70	313,14	1287,71	124,90	2321,87
Всього по зоні		15428,90	12223,15	9418,60	276,90	391,56	1937,78	198,30	3205,75
Степова Посушлива зона									
Придунайська провінція		635,40	410,41	330,92	26,40	18,89	27,30	18,52	224,99
Правобережна провінція		2088,90	1669,69	1337,81	48,60	48,22	206,85	88,01	419,21

Назва зон та провінцій	Площа	Землі в межах агроландшафтів, тис. га							Землі по- за межа- ми агро- ланд- шафтів
		у тому числі							
		Всього	рілля	багато- річні на- садження	сіно- жаті	пасо- виша	землі тимчасової консервації	полезахис- ні лісові смути	
Лівобережна провінція	1588,30	1324,70	1155,82	23,90	22,50	94,58	90,62	27,90	263,60
Північно-Кримська провінція	1337,30	1037,64	677,41	50,50	40,81	253,42	83,21	15,50	299,66
Всього по зоні	5649,90	4442,43	3501,96	149,40	130,42	582,15	280,36	78,50	1207,47
Сухостенова зона									
Присиваська провінція	2931,60	1757,95	1291,32	53,90	221,42	159,31	152,52	32,00	1173,65
Всього по зоні	2931,60	1757,95	1291,32	53,90	221,42	159,31	152,52	32,00	1173,65
Карпатська Гірська область									
Передкарпаття	1192,50	608,11	404,26	21,00	76,40	106,35	40,86	0,10	584,39
Карпати	1890,60	531,23	161,30	16,00	147,40	206,33	25,20	0,20	1359,37
Закарпаття	449,60	246,61	139,49	22,90	26,12	58,10	2,69	-	202,99
Всього по зоні	3532,70	1385,95	705,04	59,90	249,93	370,78	68,74	0,30	2146,75
Кримська Гірська область									
Кримські Гори і Передгір'я	718,40	327,24	165,61	56,40	2,91	97,93	29,61	4,40	391,16
Південний берег Криму	61,00	14,86	3,84	3,30	0,26	7,46	0,64	-	46,14
Всього по зоні	779,40	342,10	169,46	59,70	3,16	105,38	30,26	4,40	437,30
Всього в Україні	60354,80	41028,80	30949,50	1018,00	3014,55	5604,05	2609,00	442,70	19326,00

* Розроблено авторами за власними матеріалами

2.5. Стандартизація і нормування у сфері використання та охорони земель

Земельне законодавство передбачає застосування процедур стандартизації та нормування у таких галузях як землеустрій, охорона та оцінка земель. Зокрема, відповідно до статей 23 та 24 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою встановлюють порядок організації, державні стандарти, норми і правила виконання робіт із землеустрою, їх склад і зміст. Нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою є обов'язковими до виконання всіма суб'єктами землеустрою. Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Відповідно до статей 28 та 29 Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV, стандартизація і нормування в галузі охорони земель полягають у забезпеченні екологічної та санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом визначення вимог щодо якості земель, родючості ґрунтів і допустимого антропогенного навантаження та господарського освоєння земель. До нормативних документів із стандартизації в галузі охорони земель належать:

- терміни, поняття класифікації;
- методи, методики і засоби визначення складу та властивостей земель;
- вимоги до збирання, обліку, обробки, збереження, аналізу інформації про якість земель, прогнозування зміни родючості ґрунтів;
- вимоги щодо раціонального використання та охорони земель;
- технічні умови щодо процесів та послуг у сфері охорони земель;
- метрологічні норми, правила, вимоги до організації робіт;
- інші нормативні документи із стандартизації у галузі охорони земель.

Відповідно до Закону України «Про стандартизацію» від 17.05.2001 № 2408-III, стандартизація — це діяльність, що полягає у встановленні положень для загального і багаторазового застосування щодо наявних чи можливих завдань з метою досягнення оптимального ступеня впорядкування у певній сфері, результатом якої є підвищення ступеня відповідності продукції, процесів та послуг їх

функціональному призначенню, усуненню бар'єрів у торгівлі і сприянню науково-технічному співробітництву. Нормативними документами, в свою чергу, вважаються документи, які установлюють правила, загальні принципи чи характеристики різних видів діяльності або їх результатів. Цей термін охоплює такі поняття як «стандарт», «кодекс ustalеної практики» та «технічні умови».

Стандарт — це документ, розроблений на основі консенсусу та затверджений уповноваженим органом, що встановлює призначені для загального і багаторазового використання правила, інструкції або характеристики, які стосуються діяльності чи її результатів, включаючи продукцію, процеси або послуги, дотримання яких є обов'язковим. Стандарт може містити вимоги до термінології, позначок, пакування, маркування чи етикетування, які застосовуються до певної продукції, процесу чи послуги.

Таким чином, система стандартизації у сферах землеустрою, охорони та оцінки земель має розбудовуватись у формі системи галузевої стандартизації центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Передумови для створення такої системи галузевої вже створено, адже наказом Держкомзему від 07.02.2009 № 67 затверджено та надано чинності стандарту СОУ ДКЗР-001:2009 «Правила розроблення нормативних документів, побудови, викладення, оформлення та вимоги до змісту нормативних документів. Основні положення». Цей стандарт, що розроблений у розвиток із урахуванням положень основоположних стандартів національної стандартизації, установлює правила розробки, приймання, зміни та скасування нормативних документів Держкомзему.

Залишається відкритим питання щодо структури системи стандартів щодо охорони земель, їх складу та змісту. Справа в тому, що Закон України «Про охорону земель» дає лише узагальнений перелік нормативів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, не деталізуючи їх до рівня окремих нормативних документів (стандартів).

Крім того, нові нормативи у галузі використання земель мають розроблятися і прийматися із урахуванням вже існуючих нормативних документів у галузі охорони природи, або, в необхідних випадках, передбачати перегляд останніх. Важливою задачею є гармонізація існуючих та нових нормативів із міжнародними системами стандартизації та оцінки відповідності (ISO, CEN та іншими).

Необхідно також відмітити, що більша частина наявних нормативних документів в галузі охорони природи і, в тому числі,

охорони земель, розроблялася на базі досягнень радянської науки періоду 1960–80-х років, а тому у них знайшов своє втілення затратно-екстенсивний підхід щодо організації землекористування. Наприклад, в СРСР був встановлений лише один норматив, який визначав допустимий рівень забруднення ґрунтів шкідливими речовинами – ГДК для орного шару ґрунту. Разом з тим, нормативи гранично допустимих концентрацій хімічних забруднювачів в ґрунтах не враховують розмаїття ґрунтів, їх буферність, істотно відрізняють від діючих в країнах Європи.

Потребує певного удосконалення Український класифікатор нормативних документів ДК 004-2003, якому надано чинності наказом Держспоживстандарту України від 07.04.2003 № 53, адже за його допомогою, приміром, неможливо класифікувати нормативи оптимального співвідношення земельних угідь. В той же час, згаданий Класифікатор передбачає групу документів «13.080. Якість ґрунту. Ґрунтознавство», яка дозволяє описати нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів, якісного стану ґрунтів, а також показників деградації ґрунтів (див. табл. 2.5).

Таблиця 2.5

**Класифікація нормативних документів за класом
«13. Довкілля. Захист довкілля та здоров'я людини. Безпека»
групи «13.080. Якість ґрунту. Ґрунтознавство»
згідно з ДК 004-2003***

Підгрупа нормативних документів	Назва підгрупи нормативних документів	Кількість діючих нормативних документів
13.080.01	Якість ґрунту та ґрунтознавство взагалі*	13
13.080.05	Досліджування ґрунтів взагалі**	5
13.080.10	Хімічні характеристики ґрунтів	35
13.080.20	Фізичні властивості ґрунтів	7
13.080.30	Біологічні властивості ґрунтів	16
13.080.40	Гідрологічні властивості ґрунтів	8
13.080.99	Інші стандарти стосовно якості ґрунту***	3

* – охоплює також забрудненість, ерозію, виродженість тощо;

** – охоплює також відбирання проб;

*** – охоплює також сільськогосподарські аспекти стосовно ґрунтів та повторне використання ґрунтів.

* За даними Українського науково-дослідного і навчального центру проблем стандартизації, сертифікації та якості (ДП «УкрНДНЦ») – <http://www.ukrndnc.org.ua>.

Як бачимо, питання дослідження якісного стану ґрунтів наразі регламентують 87 національних стандартів. Серед них слід виділити, перш за все, ДСТУ 4288:2004 «Якість ґрунту. Паспорт ґрунту», ДСТУ 4362:2004 «Якість ґрунту. Показники родючості ґрунтів», ДСТУ 3866-99 «ґрунти. Класифікація ґрунтів за ступенем вторинної солонцюватості», ДСТУ 3980-2000 «ґрунти. Фізико-хімія ґрунтів. Терміни та визначення», ДСТУ ISO 11074-1:2004 «Якість ґрунту. Словник термінів» (ISO 11074 1:1996, IDT), ДСТУ 4521:2006 «Техніка сільськогосподарська мобільна. Норми дії ходових систем на ґрунт», ДСТУ ISO 11269-1:2004 «Якість ґрунту. Визначення дії забрудників на флору ґрунту» (ISO 11269-1:1993, IDT), ДСТУ ISO 15175:2004 «Якість ґрунту. Характеристика ґрунту відносно охорони ґрунтової води» (ISO 15175:2004, IDT), ДСТУ ISO 15176:2004 «Якість ґрунту. Характеристика вийнятих ґрунтів та інших ґрунтових матеріалів, призначених для вторинного використання» (ISO 15176:2002, IDT), ДСТУ ISO 15800:2005 «Якість ґрунту. Характеристика ґрунту щодо експозиції людини» (ISO 15800:2003, IDT) та інші.

Окремо можна виділити близько 50-ти нормативних документів радянського періоду (ГОСТи, санітарні правила і норми, державні будівельні норми), що у тій чи іншій мірі стосуються питань контролю за забрудненням ґрунтів, визначення їх якісного стану, збереження родючого шару ґрунту, рекультивації порушених земель тощо.

Зокрема, нормативні засади контролю за якісним станом та забрудненістю ґрунтів встановлюються ГОСТ 17.0.0.01-76 (СТ СЭВ 1364-78) «Система стандартов в области охраны природы и улучшения использования природных ресурсов. Основные положения», ГОСТ 17.0.0.02-79 «Охрана природы. Метрологическое обеспечение контроля загрязненности атмосферы, поверхностных вод и почвы. Основные положения», ГОСТ 17.4.1.02-83 «Охрана природы. Почвы. Классификация химических веществ для контроля загрязнения», ГОСТ 17.4.3.03-85 (СТ СЭВ 4469-84) «Охрана природы. Почвы. Общие требования к методам определения загрязняющих веществ», ГОСТ 17.4.3.04-85 «Охрана природы. Почвы. Общие требования к контролю и охране от загрязнения», ГОСТ 17.4.3.06-86 Охрана природы. Почвы. Общие требования к классификации почв по влиянию на них химических загрязняющих веществ», а також СанПиН 2264-80 «Предельно допустимые концентрации химических веществ в почве (ПДК)», СанПиН 2402-81 «Ориентировочные допустимые концентрации

химических веществ в почве (ОДК)», СанПиН 3210-85 «Предельно допустимые концентрации химических веществ в почве (ПДК)», СанПиН 42-128-4433-87 «Санитарные нормы допустимых концентраций (ПДК) химических веществ в почве», СанПиН 6229-91 «Перечень предельнодопустимых концентраций (ПДК) и ориентировочно-допустимых количеств (ОДК) химических веществ в почве» тощо.

В окрему групу слід виділити надзвичайно важливі нормативи, пов'язані з рекультивацією порушених земель та збереженням родючого шару ґрунту, зокрема, ГОСТ 17.4.3.02-85 «Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ», ГОСТ 17.5.3.06-85 «Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ», ГОСТ 17.5.1.02-85 «Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации», ГОСТ 17.5.3.04-83 «Охрана природы. Земли. Общие требования к рекультивации земель», ГОСТ 17.4.2.02-83 «Почвы. Номенклатура показателей пригодности нарушенного плодородного слоя почв для землевания», ГОСТ 17.5.1.03-86 «Охрана природы. Земли. Классификация вскрышных и вмещающих пород для биологической рекультивации земель», ГОСТ 17.5.1.06-84 «Охрана природы. Земли. Классификация малопродуктивных угодий для землевания», ГОСТ 17.5.3.05-84 «Охрана природы. Рекультивация земель. Общие требования к землеванию» тощо.

Практично відсутні стандарти, які б встановлювали нормативи оптимального співвідношення земельних угідь, хоча до них можна опосередковано віднести деякі державні будівельні норми і правила, що визначають норми відведення земель для тих чи інших видів забудови, зокрема, ДБН 360-92 «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова сільських поселень. Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.2.4-3-95 «Планування і забудова сільських поселень. Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», СН 468-74 «Нормы отвода земель для железных дорог», СН 474-75 «Нормы отвода земель для мелиоративных каналов», ДБН В.2.3-16-2007 «Споруди транспорту. Норми відведення земельних ділянок для будівництва (реконструкції) автомобільних доріг», СН 452-73 «Нормы отвода земель для магистральных

трубопроводов», СН 455-73 «Нормы отвода земель для предприятий рыбного хозяйства», СН 457-74 «Нормы отвода земель для аэропортов», СН 461-74 «Нормы отвода земель для линии связи», СН 465-74 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,4–500 кВ» тощо.

Стосовно географічної інформації значний інтерес становлять міжнародні стандарти серії ISO 19100, що розробляються комітетом зі стандартизації ISO / TC 211 «Географічна інформація / Геоматика»¹. Метою цього комітету є створення структурованого набору (комплексу) міжнародних стандартів для інформації про об'єкти або явища, що прямо або побічно пов'язані з їх положенням щодо земної поверхні. Для географічної інформації ці міжнародні стандарти встановлюють методи, інструментальні засоби та послуги для збору даних і управління ними (включаючи визначення і опис), а також процеси доступу, придбання, візуалізації, обробки, аналізу та обміну даними в цифровий / електронний формі між різними користувачами і системами. Ці стандарти розробляються із урахуванням існуючих норм для інформаційних технологій та даних, а також забезпечують основу для розвитку проблемно-орієнтованих програм, що використовують географічні дані.

В Україні у відповідній сфері функціонує технічний комітет зі стандартизації ТК 103 «Географічна інформація / Геоматика». У 2009 році затверджено перший національний стандарт України ДСТУ ISO 19101:2009 «Географічна інформація. Еталонна модель (ISO 19101:2002, IDT)»².

Закон України «Про стандарти, технічні регламенти та процедури оцінки відповідності» від 01.12.2005 № 3164-IV вводить поняття технічного регламенту – закону України або нормативно-правового акту, прийнятого Кабінетом Міністрів України, у якому визначено характеристики продукції або пов'язані з нею процеси чи способи виробництва, а також вимоги до послуг, включаючи відповідні положення, дотримання яких є обов'язковим.

Постановою Кабінету Міністрів України від 10.06.2009 № 583 «Про доповнення переліків центральних органів виконавчої влади, на які покладаються розроблення технічних регламентів

¹ Див. — <http://www.isotc211.org>

² Вводиться в дію з 01.07.2011, відповідно до наказу Держспоживстандарту України від 15.10.2009 № 375.

і функції технічного регулювання у визначених сферах діяльності» перелік центральних органів виконавчої влади, на які покладається розроблення технічних регламентів, було доповнено позицією «Держкомзем», а у переліку центральних органів виконавчої влади, на які покладаються функції технічного регулювання у визначених сферах діяльності, було відзначено, що Держкомзем здійснює згадане регулювання у сферах землеустрою, охорони земель, оцінки земель, моніторингу земель, а також державного земельного кадастру. Таким чином, на сьогодні в Україні створено нормативно-правові передумови для регулювання відносин, пов'язаних із технічною регламентацією та оцінкою відповідності у земельно-кадастровій сфері, хоча проекти відповідних технічних регламентів дотепер не розроблено.

РОЗДІЛ 3

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

3.1. Еколого-економічні моделі зонування земель на регіональному та місцевому та рівнях (в умовах Київської області)

3.1.1. Еколого-економічна модель зонування земель на регіональному рівні

Для проведення зонування на регіональному рівні взята Київська область, яка розміщена в межах двох природних зон — Зони мішаних лісів (провінція Полісся) і Лісостепової зони.

Вона має протяжність з півночі на південь 360 км, а з заходу на схід — 190 км і займає площу 28 100 км² (4,65% площі України в цілому).

За адміністративно-територіальним устроєм Київська область складається з 25 адміністративних районів, 25 міст, 29 селищ та 1194 сіл. Кількість жителів області складає 1808,3 тис. осіб (без міста Києва). Міське населення становить 58,1%, сільське 41,9% загальної чисельності. Густота населення — 65 осіб. на 1 кв. км.

У геоморфологічному відношенні Київська область знаходиться у межах трьох геоморфологічних областей України [5, с. 76]. На її території ніби у своєрідному орографічному вузлі сходяться Придніпровська височина, Поліська та Придніпровська низовини, підкреслюються помітні контрасти будови топографічної поверхні різних її частин.

Південно-західна частина області розташована у межах Придніпровської височини. Остання являє собою горбисту поверхню з сплосченими межирічними та плоско-увалистими слабохвилястими придолинними рівнинами і характеризується значним розчленуванням рельєфу.

Північна частина області розташована в межах Поліської низовини. Характерною рисою її орографії є слабкий нахил поверхні в сторону Дніпра і Прип'яті, неглибоке ерозійне розчленування (25–50 м) та наявність невеликих лесових останців («островів»), особливо біля Вишгорода і Димера. Вона характеризується значною лісистістю і заболоченістю. Масиви борових лісів розміщені головним чином на непридатних для сільськогосподарського виробництва землях [62, с. 10].

Лівобережна частина області знаходиться у межах Придніпровської низовини з незначним вертикальним і горизонтальним розчленуванням.

На сьогодні Київщина — це один із найбільш розвинутих індустріально-аграрних регіонів України [17, с. 23, 43, с. 132]. Економіка області — складний багатогалузевий комплекс, спеціалізація якого визначається переважним розвитком важкої промисловості у поєднанні з легкою і харчовою промисловістю і високоінтенсивним сільським господарством зерно-буякового і м'ясо-молочного напрямів [93, с. 5].

Сприятливі ґрунтово-кліматичні умови обумовлюють розвиток сільського господарства. Значна частина орних земель зайнята під посіви зернових (озима пшениця, жито, ячмінь, просо, гречка) та технічних (цукровий буряк, льон довгунець, соя, ріпак) культур. Посіви зернових культур і цукрових буряків розміщені головним чином у лісостепових районах, картоплі і овочів — у поліських. Господарства приміської зони спеціалізуються на виробництві овочевих культур, картоплі, ягід і фруктів та молочних продуктів. В усіх районах області провідним є скотарство, крім того в лісостеповій зоні значний розвиток одержали свинарство та птахівництво [68, с. 35]. Розвинені також кролівництво, бджолярство, рибне господарство.

Для Київської області характерна територіальна нерівномірність у розміщенні промислового виробництва — на 9 із 25 адміністративних районів припадає 75% всієї потужності промислового виробництва [59, с. 111, 60, с. 150]. Прискорено розвиваються галузі, які визначають науково-технічний прогрес (машинобудування і металообробка, в тому числі приладобудування, електронна, електроенергетика, порошкова металургія, хімія і нафтохімія), а також нові для області виробництва — мікробіологічне і картонно-паперове. На території області розташовані Трипільська ГЕС, Київська ГЕС, Київська ГАЕС. Підприємства машинобудівної і металообробної галузей випускають хімічне устаткування, машини для тваринництва і кормовиробництва, екскаватори, меліоративну техніку, технологічне устаткування для підприємств торгівлі, а також товари побутового призначення.

Порівняно з іншими областями України, Київська область бідна на корисні копалини. З 300 родовищ корисних копалин переважна більшість представлена сировиною для виготовлення будівельних матеріалів, 57 родовищ торфу і 99 родовищ мінеральних вод.

Внаслідок диспропорції у розміщенні продуктивних сил, які мали місце протягом багатьох років, територія області зазнала значних

техногенних навантажень на навколишнє природне середовище, які у 3–5 разів перевищують аналогічні показники інших розвинутих країн. Криза в економіці супроводжується підвищенням частки застарілих технологій і обладнання, зниженням рівня модернізації та оновлення виробництва, старінням основних фондів [81, 134].

Площа території Київської області в її адміністративних межах становить 2812,1 тис. га з урахуванням 2,1 тис. га земель міста Славутича, що розташований в Чернігівській області.

У межах Київської області наявні землі всіх дев'яти категорій за основним цільовим призначенням. Найбільшою є питома вага земель сільськогосподарського призначення. Сільськогосподарських угідь – 1668,4 тис. га. Сільськогосподарська освоєність території області становить 64,3%, при цьому під сільськогосподарськими угіддями знаходиться 59,6%, у тому числі під ріллею – 49,3%, багаторічними насадженнями – 1,4%, сіножатями – 4,0%, пасовищами 4,6%, перелогами – 0,3%. Ліси та інші лісовкриті площі займають 649,0 тис. га. У межах 1184 населених пунктів (24 міст, 29 селищ, 1131 село) знаходяться 401,5 тис. га земель. З усіх земель природоохоронного призначення 37024,8 га, оздоровчого призначення – 269,9, рекреаційного призначення – 1127,6 і історико-культурного призначення – 659,7 га.

За роки земельної реформи структура земель в Київській області поступово змінюється [75, с. 146]. За цей час створено 1319 нових агроформувань, у тому числі 378 сільськогосподарських товариств, 66 сільськогосподарських кооперативів, 75 акціонерних товариств, 211 приватних (приватно-орендних) підприємства, 472 фермерських господарств, 117 інших агроформувань.

Грунтовий покрив області за матеріалами великомасштабних обстежень представлений вісьмома великими генетичними групами ґрунтів: дерново-підзолистими, сірими лісовими, чорноземами опідзоленими, чорноземами типовими, лучно-чорноземними, лучними, болотними та торф'яними і дерновими [53, с. 14–46, 67, с. 1]. У межах кожної генетичної групи ґрунтови відміни відрізняються між собою за механічним складом, оглеєнням, засоленням, змитістю.

Надмірне розширення площі ріллі за рахунок схилових земель привело до порушення екологічно збалансованого співвідношення площ ріллі, луків, лісів та водойм і у сукупності з низьким технічним оснащенням землеробства різко загострило процеси деградації ґрунтів, зокрема ерозію, дефляцію, заболочення, засолення тощо. Ці процеси мають тенденцію до загострення розвитку [7, с. 45, 21, с. 73, 44, с. 239, 63, с. 24, 65, с. 47, 74, с. 73, 112, с. 25].

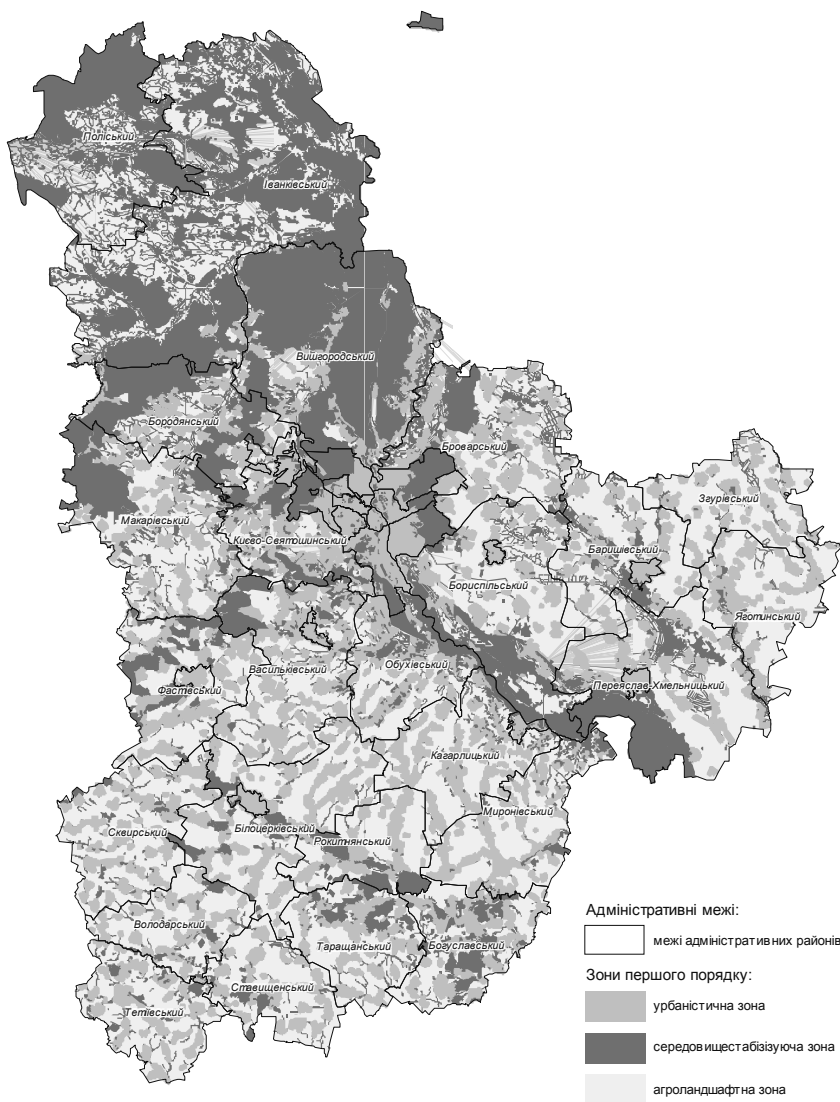


Рис. 3.1. Геоінформаційне моделювання зонування території Київської області із виділенням зон першого порядку (розроблено Ісаченко Н.В.)

Значні площі забруднені радіоактивними ізотопами [123, с. 168] та зайняті порушеними землями [63, с. 205].

Відповідно до запропонованих класифікаційних ознак проведено геоінформаційне моделювання зонування земель території Київської області на регіональному рівні із виділенням зон 1-го порядку (урбаністичної, середовищестабілізуючої та агроландшафтної). Схему зонування території Київської області показано на рис. 3.1.

3.1.2. Еколого-економічна модель зонування земель на місцевому рівні

Для здійснення зонування земель на місцевому рівні взята територія Дібрівської сільської ради Васильківського району Київської області, яка знаходиться на лівобережжі р. Стугни (рис. 3.2).

Загальна площа землекористування сільської ради складає 1299,6 га.

На цій території є два населених пункти с. Діброва і с. Багрин. У селі Діброва проживає в межах с. Діброва (станом на 2008 рік) складає 642 особи, а в селі Багрин 1092 особи.

У фізико-географічному відношенні територія Дібрівської сільської ради розташована у Дністровсько-Дніпровській лісостеповій фізико-географічній провінції, у лісостеповій області Київського плато [163, с. 225–240].

Територія характеризується як вологозабезпечена, гідротермічний коефіцієнт становить 1,2. В цілому кліматичні умови сприятливі для господарської діяльності, зокрема для ведення сільського господарства і вирощування районованих сільськогосподарських культур.

У геоморфологічному відношенні територія знаходиться у межах області Придніпровської височини в районі Київської лесової рівнини з інтенсивним придолинним розчленуванням. Її поверхня – підвищена рівнина, розчленована притоками р. Стугни, балками та ярами [84]. Абсолютні відмітки поверхні становить 150–190 м, глибина розчленування рельєфу – 30–40 м [29, с. 43].

Тут поєднується лесова і поліська рівнини. Лесове плато представлене рівниною з розвиненим мікрорельєфом у вигляді лощин і блюдець та слабо розвиненою яружною мережею. Схили ярів подекуди задерновані, але більшість з них круті та урвисті з виходами порід у відслоненнях, глибиною 5–7 м. Найбільші яри приурочені до лівого схилу долини р. Стугни і мають північно-західний напрямок розвитку.

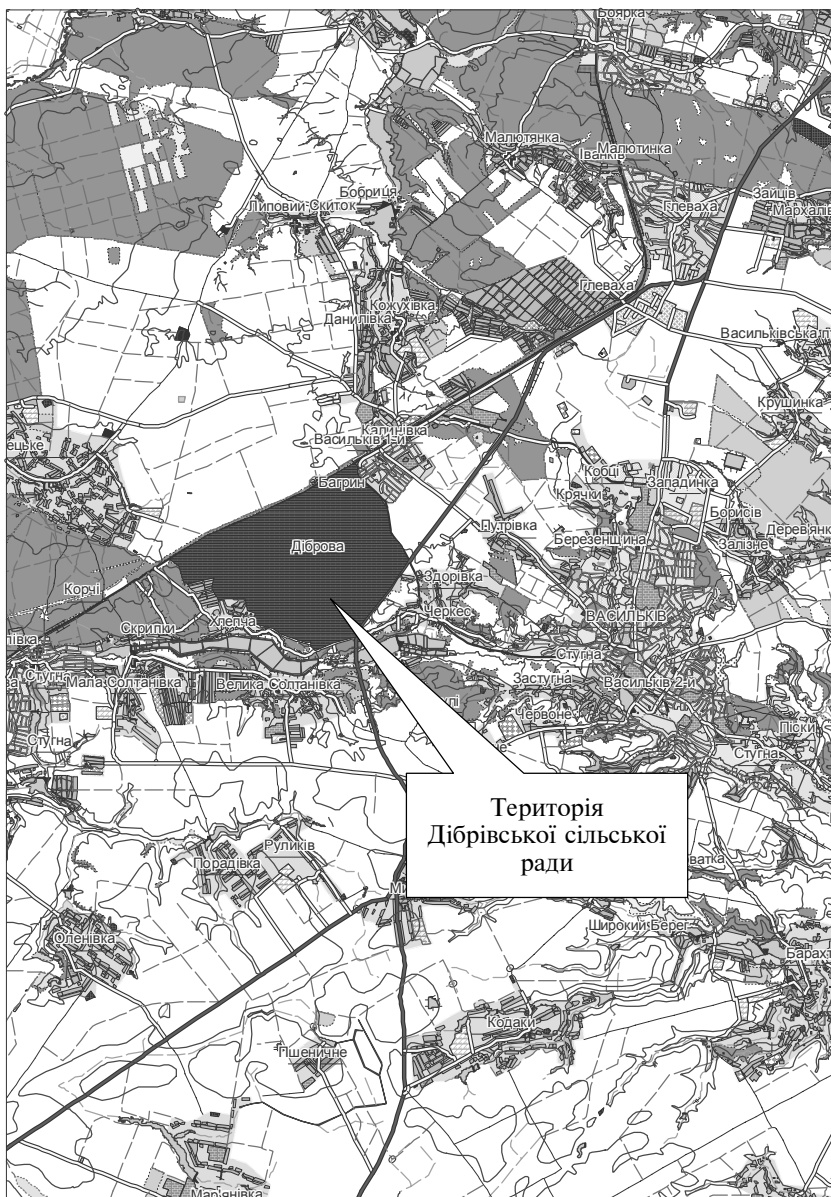


Рис. 3.2. Розташування території Дібрівської сільської ради в межах Васильківського району Київської області

Поліська рівнина теж має слабохвилястий характер з більш виявленим мезо- і мікрорельєфом у вигляді піщаних горбів та замкнених западин між ними.

Плато і рівнина в деякій мірі порізані глибокими балками і ярами з невеликими відгалуженнями. Схили балок місцями покаті, частіше круті, з водорозмивами — ярами. Крутість схилів балок доходить до 5–7°, іноді і більше. Така хвилястість рельєфу сприяє розвиткові процесів водної ерозії, в результаті чого на схилах різної крутизни та експозиції залягають змиті ґрунти.

Територія Дібрівської сільської ради знаходиться в басейні р. Стугни, долина якої прилягає до крайньої південної частини землекористування. Заплава її знижена і заболочена, ширина її в окремих місцях доходить до 500–600 м. Підвищення рівня води в р. Стугна весною спостерігається з березня і триває 15–20 днів. Середня інтенсивність підйому 10–15 см за добу. Амплітуда коливання рівня води становить 100–200 см. Мінімальний рівень води спостерігається в червні — липні.

На території протікають декілька безіменних струмків; відмічені балки. В окремих неглибоких балках створені ставки площею 0,2–0,3 га, вони переважно замулені і заболочені.

У геоструктурному відношенні територія дослідження знаходиться у межах північно-східного схилу Українського кристалічного масиву (щита) до Дніпровсько-Донецької западини. У геологічній будові території приймають участь юрські, крейдові, палеогенові, неогенові і антропогенові відклади. Потужність осадових відкладів поступово збільшується на схід, в сторону Дніпровсько-Донецької западини і досягає 100 м. На формування ландшафтів мав вплив дніпровський льодовик, який залишив морену та водно-льодовикові відклади.

Рівнина складена водно-льодовиковими відкладами і мореною, плато — лесовидними суглинками. Водно-льодовикові відклади жовтого або світло-жовтого кольору. Місцями, де близько залягають ґрунтові води, ці породи оглеєні і мають сизий відтінок та іржаво-вохристі плями. За гранулометричним складом ці відклади піщані та глинисто-піщані, рідше — супіщані. Вони містять в своєму складі багато піску та мало мулу, мають велику водопроникливість, незначну вологоємність і мало вміщують карбонатів. Тому на цих породах утворилися бідні дерново-підзолисті піщані та глинисто-піщані ґрунти.

На водно-льодовикових відкладах супіщаного гранулометричного складу утворилися більш цінні в агрономічному відношенні дерново-середньопідзолисті та дернові супіщані ґрунти.

Часто водно-льодовикові відклади підстилаються мореною, яка є водоутримуючим горизонтом. Це покращує водно-фізичні властивості ґрунтів, сформованих на таких породах. Морена, як ґрунтоутворююча порода, зустрічається в різних частинах території. Це продукти відкладів льодовика. Вона є слабошпаруватою, вологоємкою, в'язкою породою червоно-бурого кольору, а у зниженнях — сизого. У своєму складі містить незначну кількість уламків та валунчиків кристалічних порід. За гранулометричним складом морена в основному піщано-легкосуглинкова.

Лесовидні суглинки також досить поширені як ґрунтоутворюючі породи. Вони мають пальовий колір, стовбчасту структуру, тонкошпаруваті, містять в вигляді білястих прожилок вапно. Потужність покривних лесових порід на вододілах 3–4 м, на схилах — до 6 м. У агровиробничому відношенні лесовидні суглинки є найбільш цінною ґрунтоутворюючою породою. Наявність кальцію в них 9,4–15,5% сприяє формуванню ґрунтів з більш стійким вбирним комплексом, який обумовлює закріплення розкладених органічних речовин та нагромадження гумусу в верхньому шарі ґрунту. За своїми фізичними властивостями вони водопроникливі. Води опадів не застоюються, добре інфільтруються в нижні горизонти.

Капілярність цієї породи забезпечує в окремі періоди року підняття вологи до верхніх кореневмісних горизонтів ґрунту. Разом з тим ці породи мають негативні властивості. У своєму складі вони містять значну кількість пилу — до 50% і значно менше мулу — 13–15%. Тому ґрунти, сформовані на цих породах, мають невисоку водостійкість структурних агрегатів. Поверхня ґрунтів, сформованих на цих породах, часто запливає, що потрібно враховувати при їх обробітку.

На знижених ділянках лесовидні суглинки часто оглеєні, пальового кольору з сизуватим відтінком.

В лесовидних суглинках на горбистих підвищеннях більше піску і менше мулуватої фракції, тому вони більш водопроникливі, менше затримують вологу, поживні речовини. На них утворилися супіщані ґрунти.

У ґрунтовому покриві території Дібрівської сільської ради значну роль відіграють дерново-слабо- та середньопідзолисті ґрунти піщаного, зв'язнопіщаного та супіщаного гранулометричного складу, їх глеюваті та змиті відміни, які сформувалися на водно-льодовикових та давньоалювіальних відкладах і тяжіють до рівнинних та підвищених ландшафтних просторів. Однорідність ґрунтового покриву порушується лише у зв'язку мікрозападинним рельєфом.

Дерново-підзолисті ґрунти займають великі рівнинні площі у північній та західній частинах території і складають основний фон орних земель. Характеризуються чіткою диференціацією на генетичні горизонти. Загальна площа таких ґрунтів на сільсько-господарських угіддях становить 659,1 га (73,2%), всі ґрунти на ріллі і багаторічних насадженнях.

Дерново-підзолисті ґрунти мають невелику потужність гумусо-во-елювіального горизонту, невисокий вміст гумусу, слабку забезпеченість поживними речовинами, підвищену кислотність, незадовільні водно-фізичні властивості (низьку вологоємність). За даними аналізів дерново-підзолисті, зокрема, супіщані ґрунти, бідні на поживні речовини, переважно недостатньо насичені основами. Кількість гумусу у верхньому горизонті становить 0,9%. Реакція ґрунтового розчину слабко кисла (рН 5,2). Гідролітична кислотність 2,9–1,9 мг/екв. на 100 г ґрунту, сума ввібраних основ 6,4 мг/екв. на 100 г ґрунту. Ступінь насичення основами 68–73%. Водно-фізичні властивості дерново-підзолистих супіщаних ґрунтів наведено в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

**Водно-фізичні властивості
дерново-підзолистих супіщаних ґрунтів (середні значення)***

Глибина, см	Питома вага, г/см ³	Об'ємна вага, г/см ³	Шпаруватість загальна, %	Вологоємність, %			Аерація ґрунтів при найменшій вологоємності, %	Максимальна гігроскопічність, %	Вологоємність завдання
				повна вагова	найменша				
					вагова	об'єм- на			
0—10	2,63	1,48	43,8	29,5	14,3	21,2	22,6	1,5	2,0
30—40	2,66	1,65	38,0	23,0	12,1	20,0	18,0	1,7	2,5
60—70	2,67	1,63	39,0	23,9	13,1	23,0	16,0	3,3	4,2

На знижених елементах рельєфу утворилися в різній мірі оглеєні дерново-підзолисті ґрунти. У глеюватих відмінах оглеєння позначається в ґрунтоутворюючій породі на глибині частіше за все близько 1 метра, що в деякій мірі впливає на поліпшення водного режиму. Глейові відміни легких дерново-підзолистих ґрунтів мають дещо більшу гумусованість та кислотність.

Опідзолені ґрунти, що сформовані на лесовидних карбонатних суглинках в умовах слабохвилястого плато з глибоким (більше 5 метрів) заляганням ґрунтових вод під широколистяними лісами представлені

ясно-сірими опідзоленими, сірими опідзоленими та темно-сірими опідзоленими ґрунтами, які займають 182,0 га (20,1%) сільськогосподарських угідь. Всі ґрунти на ріллі і багаторічних насадженнях.

Ясно-сірі та сірі опідзолені ґрунти розповсюджені в основному у південній частині Дібрівської сільської ради. Ці ґрунти слабогумусовані, не насичені кальцієм, а тому кислі, профіль їх чітко диференційований на генетичні горизонти. Водно-фізичні властивості сірих опідзолених легкосуглинкових ґрунтів наведено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

**Водно-фізичні властивості
сірих опідзолених легкосуглинкових ґрунтів (середні значення)***

Глибина, см	Питома вага, г/см ³	Об'ємна вага, г/см ³	Шпаруватість загальна, %	Вологоємність, %			Аерація ґрунтів при найменшій вологоємності, %	Максимальна кількість вологи, що засвоюється, %
				повна вагова	найменша			
					вагова	об'єм- на		
0—10	2,66	1,36	48,8	35,9	26,2	35,6	13,2	27,7
10—20	2,66	1,73	48,5	53,4	24,0	32,9	15,6	24,5
30—40	2,72	1,46	46,3	31,7	23,3	34,0	12,3	21,2
50—60	2,70	1,46	45,9	31,4	24,1	35,2	10,7	18,6
130—140	2,71	1,49	45,0	30,2	25,0	37,5	7,8	18,6

* Таблиця розроблена автором за матеріалами ДП «Київський інститут землеустрою» та [41, с. 22—24]

Лучно-чорноземні ґрунти сформувалися під впливом лучно-степової рослинності в знижених та замкнених ділянках плато з близьким заляганням ґрунтових вод, які у вологі роки досягають верхніх шарів ґрунтоутворюючої породи, у зв'язку з чим ці шари оглеєні. Дані ґрунти займають 21,9 га (2,4%) сільськогосподарських угідь, всі ґрунти на ріллі.

Чорноземно-лучні ґрунти сформувалися у дещо знижених елементах рельєфу порівняно з лучно-чорноземними ґрунтами і характеризуються вищим рівнем ґрунтових вод (1,5—2,0 м), тому ознаки оглеєння спостерігаються вище — на глибині 55—70 см від поверхні. Ґрунтам властиве нагромадження гумусу у гумусовому та перехідному горизонтах. Дані ґрунти займають 32,5 га (3,6%) сільськогосподарських угідь, всі ґрунти на ріллі.

Дернові ґрунти займають 6,7 га (0,7%) сільськогосподарських угідь, всі ґрунти на ріллі. Утворилися в результаті дернового процесу

грунтоутворення, який проходить під впливом трав'янистої рослинності. Посиленню дернового процесу сприяє близьке залягання до поверхні ґрунтових вод, від глибини яких залежить ріст трав і їх якість. Дернові ґрунти, що сформувалися в позаплавних зниженнях, періодично перезволожуються. Найбільш істотною особливістю дернового процесу є накопичення гумусу, поживних речовин, утворення в верхньому горизонті водоміщної структури.

Аналіз структури ґрунтового покриву території Дібрівської сільської ради дозволив виділити такі агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь (табл. 3.3).

Загальна площа земель у межах Дібрівської сільської ради становить 1299,6 га. Відповідно до положень Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», інших нормативно-правових актів на підставі матеріалів державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем), здійснено розрахунок площі кожної категорії земель на території Дібрівської сільської ради. Тут нараховується 6 категорій земель:

- землі сільськогосподарського призначення — 1030,03 га;
- землі житлової та громадської забудови — 71,67 га;
- землі історико-культурного призначення — (Змієві вали) га;
- землі лісогосподарського призначення — 185,7 га;
- землі водного фонду — 0,8 га;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення — 23,29 га.

Найбільшою є питома вага земель сільськогосподарського призначення — 1030,03 га (79,3%). У структурі земель сільськогосподарського призначення сільськогосподарські угіддя складають 77,6% (1009,03 га), з них рілля — 65,4% (850,36 га). Надмірна розораність території Дібрівської сільської ради є одним з головних чинників, які дестабілізують екологічну ситуацію в районі і негативно позначаються на стані навколишнього природного середовища.

Ліси та інші лісовкриті площі займають 185,7 га (14,3%).

Забудовані землі представлені житловою, громадською та промисловою забудовою, а також дорожньою та вуличною мережею і займають площу 71,67 га (5,5%). Землі під водою представлені ставком і іншими водоймами і займають площу 0,8 га, що складає лише 0,06% від загальної площі сільської ради. Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним покривом займають — 0,1% (1,4 га), а відкриті заболочені землі — 10,0 га (0,8%).

**Агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь
Дібрівської сільської ради***

№ з/п	Агровиробничі групи ґрунтів		Сільськогосподарські угіддя									
			Всього		рілля		багаторічні насадження		сіножаті		пасовища	
			га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
	шифр	назва										
1	4а	Дерново-підзолисті дефльовані піщані ґрунти	3,21	0,4	3,21	0,4	-	-	-	-	-	-
2	5б	Дерново-підзолисті неосушені зв'язно-піщані ґрунти на піщаних відкладах	94,37	10,5	88,53	10,1	5,84	22,3	-	-	-	-
3	5в	Дерново-підзолисті неосушені супіщані ґрунти на піщаних відкладах	359,64	39,9	359,64	41,0	-	-	-	-	-	-
4	7в	Дерново-підзолисті неопіглені супіщані ґрунти на морені або підстелені мореною	133,86	14,8	124,85	14,2	9,01	34,4	-	-	-	-
5	8в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах	6,33	0,7	6,33	0,7	-	-	-	-	-	-
6	9в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на морені	10,51	1,2	10,51	1,2	-	-	-	-	-	-
7	21б	Дерново-підзолисті слабозмиті зв'язнопіщані ґрунти	10,64	1,2	10,64	1,2	-	-	-	-	-	-
8	21в	Дерново-підзолисті слабозмиті супіщані ґрунти односкатних схилів простої форми	32,18	3,6	32,18	3,7	-	-	-	-	-	-
9	25в	Дерново-підзолисті поверхнево-опіглені супіщані середньозмиті ґрунти	8,33	0,9	8,33	1,0	-	-	-	-	-	-
10	29в	Сірі опідзолені супіщані ґрунти широких вододільних плато	42,6	4,7	42,6	4,9	-	-	-	-	-	-
11	29г	Сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти широких вододільних плато	36,97	4,1	28,63	3,3	8,34	31,8	-	-	-	-

№ з/п	Агровиробничі групи ґрунтів	Всього		Сільськогосподарські угіддя									
		шифр	назва	га	%	рілля		багаторічні насадження		сіножаті		пасовища	
						га	%	га	%	га	%	га	%
12	Сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрунти широких вододільних плато	33г		14,7	1,6	11,68	1,3	3,02	11,5		-	-	-
13	Сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти односкатних схилів простої форми	37г		6,95	0,8	6,95	0,8	-	-	-	-	-	-
14	Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти широких вододільних плато	40г		10,2	1,1	10,2	1,2	-	-	-	-	-	-
15	Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти на лесах підстелених пісками з глибини 1,5 м широких вододільних плато	43г		70,59	7,8	70,59	8,0	-	-	-	-	-	-
16	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти широких вододільних плато	121г		21,87	2,4	21,87	2,5	-	-	-	-	-	-
17	Чорноземно-лучні легкосуглинкові ґрунти широких вододільних плато	133г		32,48	3,6	32,48	3,7	-	-	-	-	-	-
18	Дернові глибокі глейові супіщані ґрунти моренно-зандрових рівнин	178в		6,74	0,7	6,74	0,8	-	-	-	-	-	-
Разом				902,17	100,0	875,96	100,0	26,21	100,0	-	-	-	-

* Таблиця розроблена авторами за матеріалами ДП «Київський інститут землеустрою»

Структура земельних угідь території Дібрівської сільської ради наведена в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4

Структура земельних угідь Дібрівської сільської ради*

Угіддя	Структура угідь	
	га	%
Загальна площа	1299,6	100,0
Землі сільськогосподарського призначення	1030,03	79,3
Сільськогосподарські угіддя	1009,03	77,6
у тому числі: рілля	850,36	65,4
багаторічні насадження	138,72	10,7
сіножаті	12,65	1,0
пасовища	7,3	0,6
Ліси та інші лісовкриті площі	185,70	14,3
Забудовані землі	71,67	5,5
Відкриті заболочені землі	10,0	0,8
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1,4	0,1
Води	0,8	0,06
з них під ставами	0,6	0,05

* Таблиця розроблена авторами за матеріалами Головного управління Держкомзему у Київській області

Землекористувачами в межах Дібрівської сільської ради (рис. 3.3) є:

- сільськогосподарські підприємства – 352,31 га;
- фермерські господарства – 32,8 га;
- садівничі товариства – 31,06 га;
- громадяни – 703,3 га;
- заклади, установи, організації – 2,7 га;
- підприємства промисловості, транспорту, зв'язку – 23,29 га;
- лісгосподарські підприємства – 171,1 га;
- земель запасу різних категорій – 46,9 га.

Відповідно до природно-сільськогосподарського районування України територія Дібрівської сільської ради знаходиться у Лісостеповій правобережній провінції Лісостепової зони у 6 Фастівському природно-сільськогосподарському районі.

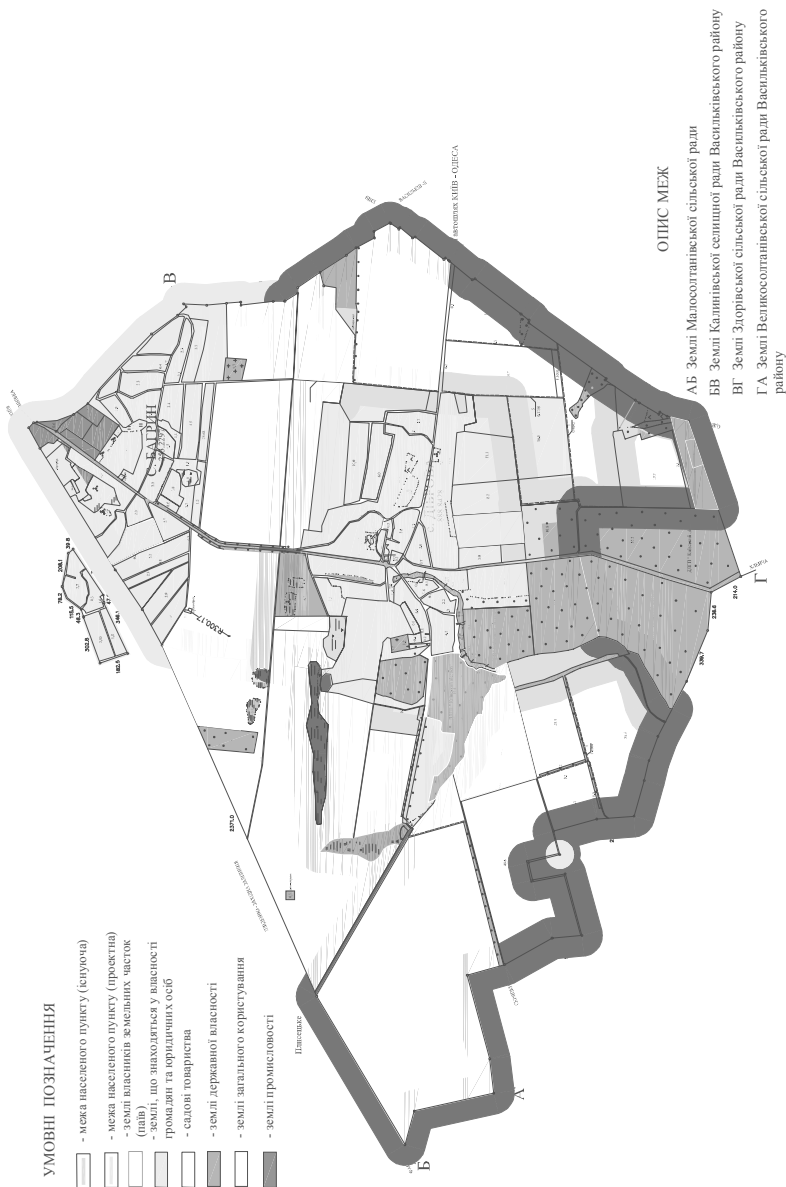


Рис. 3.3. Розподіл території Дібрівської сільської ради за формами власності та користування землею (розроблено Ісаченко Н.В.)

Загальна площа земель сільськогосподарського призначення складає 1030,03 га. Основними землекористувачами є сільськогосподарське підприємство ПП «Калинівське» — 352,31 га та громадяни, яким надана земля у власність та користування — 703,30 га, фермерські господарства — 32,8 га.

Сільськогосподарські угіддя використовуються згідно проєктів землеустрою для вирощування районованих сільськогосподарських культур. У посівах переважає пшениця, цукровий буряк, кукурудза. Однак за останні 7–10 років значна частина угідь не використовується за цільовим призначенням. Внаслідок чого рілля не розорюється і заросла пирійно-злаковими бур'янами.

Аналіз динаміки розвитку землекористувань сільськогосподарських підприємств за період з 1998 до 2008 роки показав, що в цілому вона має негативну тенденцію. Перш за все це проявляється у зменшенні площі земель сільськогосподарського призначення. Так, у 1998 році на даній території існувало одне товарне сільськогосподарське підприємство — радгосп «Калиновський». В процесі реформування радгоспу на його основі у межах Дібрівської сільської ради створено ПП «Калинівське». Землекористування цього підприємства сформулося на орендних відносинах із власниками земельних ділянок (паїв).

На початок 2008 року у власності і користування 1479 громадян перебувало 703,3 га земель.

Земельні ділянки надані двом громадянам («Парадиз-2» та «Терра») для ведення селянського (фермерського) господарства загальною площею 32,8 га. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва передано у власність 463,59 га земель двадцяти шести громадянам. Сто сімдесят дев'ять громадян користуються земельними ділянками для ведення городництва на площі 32,24 га.

На території Дібрівської сільської ради існує шість садівницьких товариств, в яких громадяни приватизували свої садові ділянки площею 31,06 га.

У відповідності до статті 121 Земельного кодексу України та статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» 313 громадян отримали земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю) з метою ведення особисто селянського господарства.

На території Дібрівської сільської ради сільськогосподарські угіддя мають різний якісний склад: від особливо цінних ґрунтів до деградованих і малородючих ґрунтів.

Відповідно до статті 150 Земельного кодексу України та Наказу Держкомзему України від 06.10.2003 р. № 245 до особливо цінних

ґрунтів сільськогосподарських угідь на території Дібрівської сільської ради віднесені: темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти широких вододільних плато (шифр агровиробничої групи ґрунтів 40 г), площею 10,2 га та лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти (шифр агровиробничої групи ґрунтів 121 г), площею — 21,87 га. Загальна площа особливо цінних ґрунтів орних земель становить 32,07 га.

Висока розораність силових земель призвела до інтенсивного розвитку деградаційних процесів. Деградаційні процеси — це процеси, які погіршують властивості ґрунтів і обмежують їх родючість. Вони розділяються на природні, природно-антропогенні і власне антропогенні. Перші зв'язані з природними факторами, які лімітують родючість ґрунтів. До таких процесів відносяться: природне перезволоження, еродованість, кислотність та ін. Якщо перераховані вище властивості і процеси виникають чи підсилюються в результаті антропогенного впливу то вони відносяться до природно-антропогенних, а ґрунти — до деградаційних (площинна і яружна ерозія, дефляція тощо). Антропогенні процеси — процеси, які визначають появу у ґрунтах властивостей, не характерних для природних ґрунтів (техногенне і агрогенне забруднення тощо).

Деградація тут має свої особливості, які зумовлені різними факторами та процесами. Домінуючими ознаками деградації та зниження родючості ґрунтів є легкий гранулометричний склад, їх еродованість, перезволоженість і заболоченість. На окремих ділянках може проявлятися вплив декількох факторів, що обумовлюють процеси деградації. Так, наприклад, на ґрунтах легкого гранулометричного складу можуть лише, як фактори малородючості, так і процеси антропогенного забруднення, агротехнічної деградації. Теж саме спостерігається на еродованих чи перезволожених землях. На території Дібрівської сільської ради налічується 557,71 га деградованих та малородючих ґрунтів сільськогосподарських угідь, що складає 55,3% від їх загальної площі.

Площі деградованих та малородючих ґрунтів сільськогосподарських угідь за видами деградацій наведені в таблиці 3.5.

На території Дібрівської сільської ради проявляються процеси лінійної ерозії з утворенням промивин та ярів [145, с. 80]. Кількість ярів незначна, вони відносяться до категорії недіючих (неактивних) або ж до діючих відносно старих. Напрямок їх розвитку північно-західний і північний, вздовж тальвегів стоку поверхневих вод до р. Стугни. Яри прорізають товщу лесовидних суглинків і врізаються у водно-льодовикові піски. Довжина ярів 250—300 м, ширина до 30—40 м, глибина

не перевищує 5–6 м, в окремих випадках більше. Днище і схили їх задерновані. Частина заяружених площ лісомеліорована або переведена в інші угіддя, тому обліковується всього 0,7 га під ярами.

Таблиця 3.5

**Площі деградованих та малородючих ґрунтів
сільськогосподарських угідь за видами деградацій***

Площа деградованих ґрунтів, га	У тому числі за властивостями та ознаками ґрунтів, які зумовлені процесами деградації			
	легкий гранулометричний склад	змитість	дефльо-ваність	перезволоженість і заболоченість
557,71	539,43	8,33	3,21	6,74

* Таблиця розроблена авторами за матеріалами ДП «Київський інститут землеустрою»

Подекуди на плоских вододільних слабо дренажованих рівнинах відмічається значна кількість западин просідного і суфозійного походження. Це створює деякі проблеми при висіванні ранніх культур, оскільки в улоговинах часто відбувається застій поверхневих вод.

Різницю між особливо цінними ґрунтами та деградованими і малородючими ґрунтами складають «ґрунти середньої якості». Площа таких ґрунтів орних земель становить 320,72 га. Дані ґрунти при достатньому забезпеченні органічними та мінеральними добривами за продуктивністю практично не поступаються особливо цінним ґрунтам.

За даними Схеми планування території Дібрівської сільської ради, розробленої ПП «Аркада» (рис. 3.4) та Проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів Діброва і Багрин в межах Дібрівської сільської ради, розробленого Державним підприємством «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» площа населених пунктів становить 195,3 га, у тому числі площа села Діброва – 93,3 га, а села Багрин – 102,0 га.

Землі несільськогосподарського призначення (ліси та інші лісовкриті площі, забудовані землі, відкриті землі без рослинного покриву та води) в населених пунктах займають 44,6 га (20,8%). Землі під шляхами, вулицями та майданами, а також під громадськими дворами становлять 35,6 га. В межах сіл Діброва та Багрин для будівництва і обслуговування жилих будівель і споруд виділено 112,91 га земель. Використовують ці землі різні групи власників землі та землекористувачів, як юридичні так і фізичні особи (табл. 3.6).

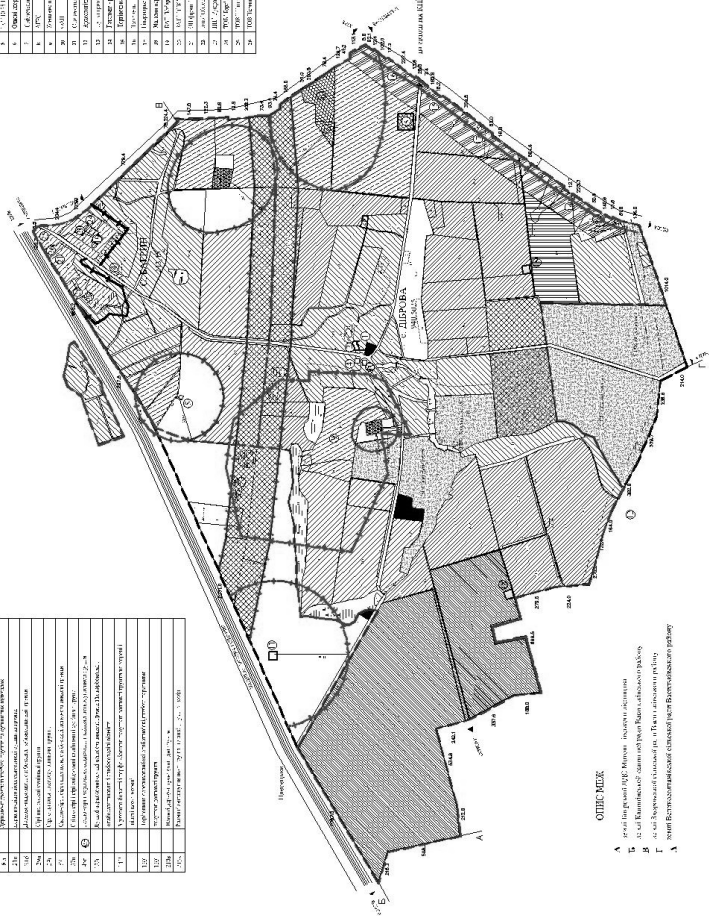
[illegible]

Рис. 3.4. Схема планування території Дібрівської ради (розроблено Ісаченко Н.В.)

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є малоповерхова забудова садибного типу. На сельбищній території розміщений громадський центр села Діброва. Села Діброва і Багрин електрифіковані і газифіковані.

За межами населених пунктів нараховується 189,88 га земель несільськогосподарського призначення, з них: ліси та інші лісовкриті площі — 178,5 га; забудовані землі — 11,18 га; під водою — 0,2 га. У користування лісогосподарських підприємств перебуває 171,1 га земель.

Землі несільськогосподарського призначення використовуються за цільовим призначенням, проте охорона деяких ділянок цих земель практично не здійснюється. Перш за все це стосується земель запасу, лісових насаджень, водних об'єктів та боліт, які потребують розчистки, благоустрою берегів, очищення від побутового сміття. Відсутність спеціально обладнаних звалищ для побутового сміття призводить до захаращення лісових насаджень та чагарників, земель загального користування, місць відпочинку [114, с. 55].

Забудовані землі використовуються промисловими підприємствами — 4,22 га, підприємствами автомобільного транспорту — 0,5 га, підприємствами трубопровідного транспорту — 0,5 га, решта земель перебуває у запасі.

Для здійснення зонування земель нами на території Дібрівської сільської ради виділені такі режимоутворюючі об'єкти:

- газопроводи високого і середнього тиску (діаметр труб 108—325 мм);

- газокомпресорна станція;

- ЛЕП потужністю 10 кВ;

- кабелі вздовж трасові;

- каналізаційні мережі;

- кладовища (діюче і недіюче);

- скотомогильник;

- водні об'єкти (ставки);

- очисні споруди;

- південно-західна залізниця;

- магістральна автодорога (автобан) Київ-Одеса;

- автомобільні дороги;

- сміттєзвалище;

- будівлі і споруди Київхімременерго;

- будівлі і споруди Південзахідхімбудмонтаж;

- ОП фірми «Укргазбуд»;

- об'єкти археологічної та культурної спадщини (Змієві вали).

Таблиця 3.6

Розподіл земель за власниками та землекористувачами
в межах населених пунктів*

Землевласники, землекористувачі та інші землі	Земельні угіддя, га																
	Загальна площа, га	у тому числі															
		рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	всього с.г. угідь	землі у власності громадян	землі у користуванні громадян	лісові площі	чарники	боліт	під водою	під шляхами	під вулицями та майбутніми	Під громадськими дворами	порушені землі	Інші
с. Діброва																	
I	Землі у власності громадян	61,9	-	-	-	-	61,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Землі у користуванні громадян	4,3	-	-	-	-	-	4,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	Землі загального користування	9,8	-	-	1,0	1,0	-	-	0,5	0,3	0,7	0,6	-	6,6	-	-	0,1
IV	Резервні території	15,1	3,2	-	-	3,2	10,6	-	-	-	1,3	-	-	-	-	-	-
V	Землі підприємств, організацій, установ, всього:	2,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	-	0,6	-	-	-
	у тому числі:																
1	Рай ШРБУ	1,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	-	-	-	-	-
2	ССТ	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	-	-
3	Клуб	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-
	Всього	93,3	3,2	-	-	1,0	4,2	72,5	4,3	0,5	0,3	2,0	0,6	1,6	6,6	0,6	-

Землевласники, землекористувачі та інші землі	Земельні угіддя, га																
	Загальна площа, га	у тому числі															
		рільні	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	всього с.г. угідь	землі у власності громадян	землі у корис-туванні громадян	лісові площі	чатарники	боліт	під водою	під шляхами	під вулицями та майданами	Під громадськими дворами	порушені землі	Інші
с. Багрин																	
I	Землі у власності громадян	63,2	-	-	-	-	63,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Землі у користуванні громадян	3,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	Землі загального користування	14,6	-	1	2,2	3,2	-	-	0,4	5,2	-	0,2	5,3	0,2	-	0,1	-
IV	Резервні території	5,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,4	-	-	-
V	Землі підприємств, організацій, установ, всього:	15,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	-	13,6	-	-	-
	у тому числі:																
1	р-п «Калинівський»	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-	-	-
2	Рай ШРБУ	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	-	-	-	-	-
3	ССТ	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	-	-
4	Облкомунгосп	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	-	-	-
5	Сільгоспхія	4,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,2	-	-	-
6	Київхімнерго	6,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,9	-	-	-
	Всього	102,0	-	0,1	2,2	3,2	63,2	3,1	0,4	5,2	-	2,3	5,3	19,2	-	0,1	-
	Разом в межах населених пунктів	195,3	3,2	0,1	3,2	7,4	135,7	7,4	0,5	0,7	0,6	3,9	11,9	19,8	-	0,2	-

* Таблиця розроблена авторами за матеріалами Головного управління Держкомзему у Київській області

Відповідно з цим переліком сформовані типи зон (охоронні, захисні, прибережні тощо) з особливими режимами використання земель.

Відповідно до запропонованих класифікаційних ознак нами проведено зонування земель території Дібрівської сільської ради. Виділено три Зони 1-го порядку (групи земель): агроландшафтну, середовищестабілізуючу і селітебну (забудовну).

У межах агроландшафтної Зони 1-го порядку, площа якої становлять 1030,03 га, виділено Зони 2-го порядку – сільськогосподарського та виробничо-господарського використання, а у межах сільськогосподарської Зони 2-го порядку виходячи з придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур виділено такі Зони 3-го порядку: польову, ґрунтозахисну, садівничу, сіножатно-пасовищну та змішану.

У межах середовищестабілізуючої зони 1-го порядку, площа якої становить 186,5 га, виділено дві зони 2-го порядку: лісогосподарську, яка в свою чергу включає такі зони 3-го порядку: виробничу (виробництво деревини), захисну (у природоохоронних та біологічних цілях) та водогосподарську, яка включає такі зони 3-го порядку: виробничу (виробництво риби); захисну (захисну природоохоронну і у біологічних цілях), історико-культурну, яка включає археологічну зону 3-го порядку.

У межах селітебної (забудовної) зони 1-го порядку, площа якої становить 94,96 га, виділено такі зони 2-го порядку: житлову, виробничу, комунальну, інженерної та транспортної інфраструктури та спеціального призначення.

Житлова зона поділена на такі зони 3-го порядку: забудови індивідуальними житловими будинками, забудови малоповерховими житловими будинками, перспективного використання, рекреаційних територій (зайняті скверами та ставками).

У межах виробничої зони, зон інженерної й транспортної інфраструктур 2-го порядку виділяються такі зони 3-го порядку: виробничі зони (зони розміщення виробничих об'єктів з різними нормативами впливу на навколишнє природне середовище); комунальні зони (зони розміщення комунальних і складських об'єктів, об'єктів житлово-комунального господарства, об'єктів транспорту, об'єктів оптової торгівлі); інші види зон виробничої, інженерної й транспортної інфраструктури.

У межах зони 2-го порядку спеціального призначення виділяються дві зони 3-го порядку: зайняті цвинтарями та зайняті скотомогильниками.

Еколого-економічна модель (схема) зонування земель території Дібрівської сільської ради наведена на рис. 3.5.

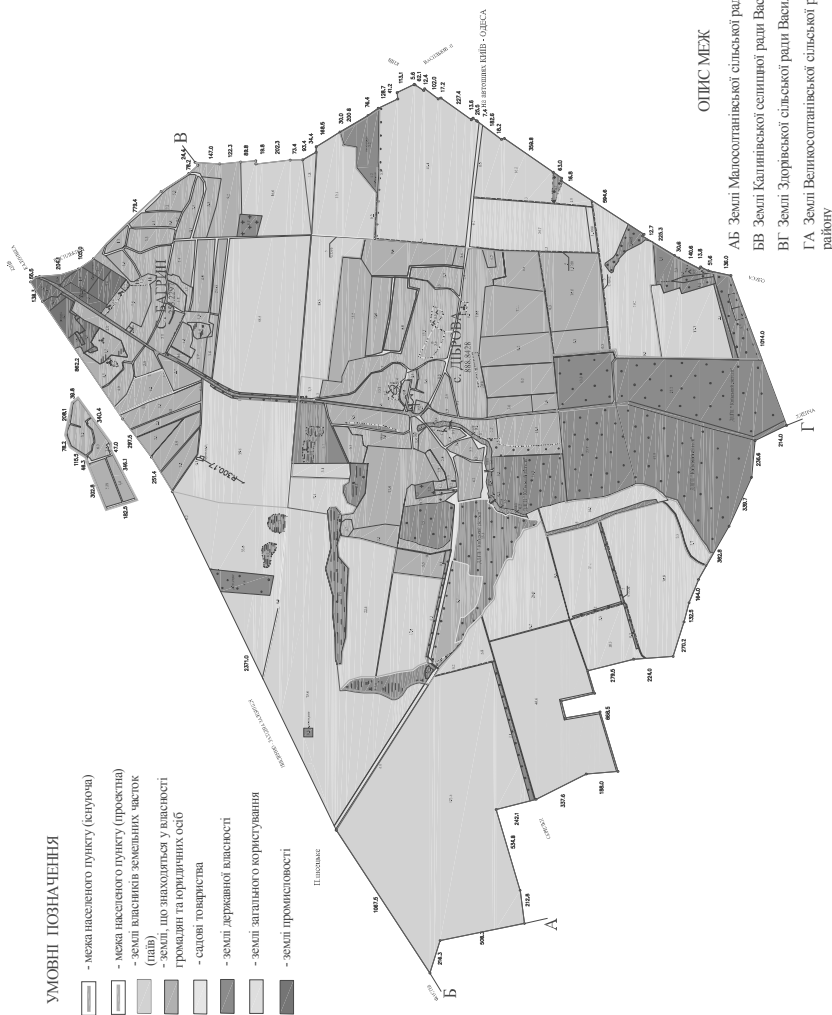


Рис. 3.5. Зонування території Діб рієвської сільської ради по категоріям земель за цільовим використанням.

3.2. Землевпорядне забезпечення зонування земель

Відповідно до статті 20 Закону України «Про землеустрій» землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель [48]. При здійсненні зонування земель такою документацією є проект землеустрою щодо зонування земель.

Для здійснення зонування земель приймається рішення органів місцевого самоврядування — щодо зонування земель в межах населених пунктів та районних державних адміністрацій — щодо зонування земель за межами населених пунктів. У разі коли зонування земель включає також територію іншого району рішення щодо зонування земель приймає Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна державна адміністрація. Відповідно до такого рішення розробляється проект землеустрою щодо зонування земель.

Проект землеустрою щодо зонування земель — це сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування розподілу земель на зони (групи земель, категорії, типи землекористування тощо). Тип землекористування — різновид використання земель в межах однієї категорії земель, що визначає дозволені види використання земель в залежності від їх еколого-економічної придатності і соціально-економічних потреб.

Розроблення проектів землеустрою щодо зонування земель проводиться згідно з встановленими державними стандартами, нормами і правилами.

Проекти землеустрою щодо зонування земель розробляються відповідно до завдання, погодженого з територіальними органами земельних ресурсів і затвердженого замовником, і є невід'ємною частиною договору про розробку проекту землеустрою щодо зонування земель.

До договору замовник подає вихідну документацію, необхідну для розробки проекту землеустрою [97, с. 4]:

- планово-картографічні, ґрунтові та інші матеріали зйомок і обстежень земель на об'єкт зонування;
- дані державного земельного кадастру;
- дані класифікацій придатності земель;
- містобудівну документацію населеного пункту, району, області;
- схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель;

- матеріали інвентаризації земель;
- схеми розміщення загальнодержавної та регіональної інженерної і транспортної інфраструктури;
- схеми розміщення та проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- схеми розміщення деградованих, малопродуктивних і техногенно-забруднених земель, а також об'єктів підвищеної небезпеки.

Проект землеустрою щодо зонування земель включає: пояснювальну записку, завдання на розробку проекту землеустрою щодо зонування земель, картографічні матеріали (у тому числі план зонування земель), землевпорядні та містобудівні регламенти, матеріали погодження та затвердження проекту землеустрою щодо зонування земель.

План зонування земель є невід'ємною частиною проекту землеустрою щодо зонування земель і визначає межі територіальної дії землевпорядних регламентів.

На плані зонування земель графічно позначаються:

- межі зон (груп земель, категорій, типів землекористування тощо), що визначені для сільськогосподарської та лісгосподарської діяльності, житлової та громадської забудови, природно-заповідної і природоохоронної діяльності, рекреаційної, оздоровчої, історико-культурної та водогосподарської діяльності, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;
- межі земель, щодо яких застосовуються обмеження в їх використанні;
- межі земель джерел питного водопостачання;
- межі земель для відвалів ґрунту, земляних робіт і видобування місцевих корисних копалин місцевого значення;
- межі земель для здійснення заходів із захисту, збереження і покращення якості верхнього родючого шару ґрунту, охорони навколишнього природного середовища і ландшафту;
- межі особливо цінних сільськогосподарських земель та лісових угідь.

На планах зонування земель також можуть позначатися:

- межі земель, які після забудови потребують спеціальних заходів захисту;
- межі земель з ділянками надр, наданими у користування;
- межі земель, забруднених небезпечними речовинами.

Внесення змін до плану зонування земель здійснюється у порядку розроблення і затвердження проектів землеустрою щодо зонування земель.

Плани зонування земель можуть переглядатися не раніше, ніж через п'ять років після їх затвердження, якщо це обумовлюється потребами розвитку землекористування територій сіл, селищ, міст.

Проект землеустрою щодо зонування земель включає земле-впорядні та містобудівні регламенти для кожної зони, яким встановлюються види і параметри дозволеного використання земель та їх охорони (режим землекористування), а також межі допустимих змін їх параметрів у відповідній зоні.

Землевпорядний регламент — це затверджені текстові матеріали в складі проекту землеустрою щодо зонування земель, якими встановлюються види і параметри дозволеного використання земель та їх охорони (режим землекористування), а також допустимі їх зміни в межах відповідного типу землекористування.

Правилами землекористування і забудови встановлюється містобудівний регламент для кожної територіальної зони індивідуально, з урахуванням особливостей її розташування й розвитку, а також можливості територіальної комбінації різних видів використання земельних ділянок (житлового, суспільно-ділового, виробничого, рекреаційного й інших видів використання земельних ділянок) [117, с. 48]. Для земельних ділянок, розташованих у межах однієї територіальної зони, встановлюється єдиний містобудівний регламент. Містобудівний регламент територіальної зони визначає основу правового режиму земельних ділянок, так само як усього, що перебуває над і під поверхнею земельних ділянок і використовується в процесі забудови й наступної експлуатації будинків, будов, споруджень. Принцип установлення містобудівних регламентів для територіальних зон може бути реалізований різними способами.

Містобудівний регламент — це встановлені місцевими правилами забудови припустимі види та обмеження забудови, іншого використання територій населеного пункту у межах окремих функціональних зон, зокрема: щільність, поверховість, площа забудови земельної ділянки у відсотках, гранично припустимі фізичні розміри будинків і споруд; гранична площа земельних ділянок конкретних об'єктів містобудування; відступи від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, припустимі мінімальні відстані між будинками і спорудами; вимоги до облаштування доріг та під'їздів

до будівель, місць паркування транспортних засобів; вимоги до забезпечення експлуатації інженерних споруд і комунікацій; вимоги до озеленення та упорядження територій; вимоги до архітектурно-кольорового рішення будинків і споруд; перелік планувальних обмежень (інженерних, санітарно-гігієнічних, природоохоронних, історико-культурних тощо); режим забудови та іншого використання територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність.

Землевпорядні та містобудівні регламенти обов'язкові для виконання всіма власниками земельних ділянок, землекористувачами, землевласниками й орендарями земельних ділянок незалежно від форм власності й інших прав на земельні ділянки. Також є обов'язковим дотримання встановленого правового режиму землекористування у визначених межах зон для фізичних і юридичних осіб, органів державної влади та місцевого самоврядування [100, с. 54, 116, с. 200, 117, с. 44].

Розроблені проекти землеустрою щодо зонування земель погоджуються замовником із органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури і охорони культурної спадщини, в межах міст обласного значення – також з обласною державною адміністрацією. Якщо протягом двох тижнів з дня одержання цими органами проектів землеустрою щодо зонування земель не надходить обґрунтованого заперечення, проект вважається погодженим.

Після погодження проекти землеустрою щодо зонування земель направляються на державну земельнопорядну експертизу.

Рішення про затвердження проектів землеустрою щодо зонування земель приймається протягом трьох місяців після отримання позитивного висновку державної земельнопорядної експертизи і громадського обговорення. Цей термін може бути продовжений, але не більше, як на три місяці.

Рішення про затвердження проекту землеустрою щодо зонування земель оприлюднюється органами, що його прийняли, через засоби масової інформації, свої офіційні Web-сайти (за наявності) та спеціальне видання «Землевпорядний вісник». Оприлюдненню також підлягають рішення про внесення змін до плану зонування земель.

Підставами відмови у погодженні або затвердженні проекту землеустрою щодо зонування земель є:

- виконання завдання на розробку проекту землеустрою щодо зонування земель;

- порушення вимог з процедури прийняття та затвердження проектів землеустрою щодо зонування земель.

Проекти землеустрою щодо зонування земель підлягають громадському обговоренню. Органи, уповноважені приймати рішення про проведення зонування земель та затверджувати проекти землеустрою щодо зонування земель, зобов'язані:

- оприлюднити прийняті рішення щодо розроблення проектів землеустрою щодо зонування земель з прогнозованими правовими, економічними та екологічними наслідками;

- оприлюднити розроблені та затверджені в установленому порядку проекти землеустрою щодо зонування земель і доступ громадськості до цієї інформації;

- забезпечити реєстрацію, розгляд та узагальнення поданих пропозицій (зауважень) громадськості до проектів землеустрою щодо зонування земель;

- забезпечити проведення громадських слухань з обговорення пропозицій (зауважень) до проектів землеустрою щодо зонування земель;

- оприлюднити результати громадського обговорення.

Протягом трьох робочих днів після підготовки проекту рішення щодо проведення зонування земель орган, відповідальний за проведення громадських слухань, повідомляє громадськість та інших зацікавлених осіб про проведення громадських слухань через засоби масової інформації, свої офіційні Web-сайти (за наявності) та шляхом розміщення на інформаційних стендах.

Повідомлення про проведення громадських слухань має містити:

- рішення щодо проведення зонування земель;

- назву проекту землеустрою щодо зонування земель, його значення для планування землекористування території та межі територій, на якій проживають особи, які мають право брати участь у громадських слуханнях;

- відомості про замовника та розробника проекту землеустрою щодо зонування земель;

- завдання до проекту землеустрою щодо зонування земель;

- порядок ознайомлення з проектом землеустрою щодо зонування земель;

- найменування, місцезнаходження та необхідну контактну інформацію щодо органу, до якого слід звертатися із пропозиціями (зауваженнями);

- строк подання пропозицій (зауважень);

- інформацію стосовно запланованих інформаційних заходів (презентацій, прилюдного експонування, телевізійних програм, публічних конференцій, «круглих столів» тощо);

- висновки державної експертизи проекту землеустрою щодо зонування земель;

- дату, час та місце проведення громадських слухань з обговорення проекту землеустрою щодо зонування земель;

Таким чином, проект землеустрою щодо зонування земель визначає склад, межі та площі різних зон (груп земель, категорій земель, типів землекористування тощо); склад та зміст землевпорядних та містобудівельних регламентів; склад і зміст плану зонування земель адміністративно-територіального утворення. Правовий режим земель повинен встановлюватися залежно від приналежності земель до певної категорії й розміщення їх у тій або іншій функціональній зоні. При таких підходах територіальне зонування земель здобуває ключове значення при здійсненні будь-якої економічної діяльності.

3.3. Еколого-економічний ефект від проведення зонування земель

Найбільша ефективність зонування земель є тоді, якщо при виділенні зон буде використаний комплекс взаємопов'язаних критеріїв і підходів. Природно, чим менше виділяється зон і чим більша площа кожної з них, тим краще досягнути такого комплексного та ефективного зонування.

При оцінці ефективності тієї або іншої системи зонування земель пропонується використовувати чотири основні критерії: функціональний, екологічний, економічний, соціальний (за навантаженням інтересів різних груп населення). Два останні критерії на практиці не завжди вдається чітко розділити й тоді вони поєднуються в єдиний соціально-економічний критерій.

Екологічна ефективність. З позицій екологічної ефективності в ту ж саму функціональну зону треба включати території, подібні за їх середовище формуючою або екологічною функцією. Наприклад, території одного водозбірного басейну, місця проживання певних, найцінніших у природоохоронному відношенні видів і співтовариств і т. д., що має велике значення для збереження й реалізації функцій тієї або іншої екосистеми. Іноді такі території, що входять у єдину екосистему (наприклад, водозбірний басейн), частково виявляються за межами зони. Ці зовнішні території утворюють зону, на яку

громада прагне поширити свій вплив і де він взаємодіє з місцевими й регіональними органами управління. Цій зоні відповідно до існуючого законодавства слід надавати статус охоронної зони.

Економічна й соціальна ефективність. Безпосередньо, економічний ефект від проведення зонування земель, на нашу думку, може оцінюватися у двох розрізах: по-перше, ефект зонування як управлінського рішення щодо встановлення тих або інших таксонів зонування, які передбачають відповідні режими використання земель, може бути визначений через порівняння показників грошової оцінки земель до та після проведення зонування; по-друге, визначення ефекту від проведення зонування також може розглядатися у контексті спрощення процедури управління (адміністрування) землекористуванням у частині встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, а отже — створення передумов для фактичного досягнення більш оптимального землекористування у більш короткі терміни.

Економічну ефективність зонування доцільно визначати через співвідношення економічного ефекту, досягнутого внаслідок проведення зонування, із затратами, що мають бути понесені на його здійснення (розроблення відповідної землевпорядної документації).

Відповідно до Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною, при чому нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами [50].

В той же час, чинні методики нормативної та експертної грошової оцінки (затверджені постановами Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, від 30.05.1997 № 525, від 11.10.2002 № 1531) не передбачають модифікації оціночних показників внаслідок зміни зонування земель. Тому, більш доцільним для оцінки економічного

ефекту від проведення зонування нами вбачається використання опосередкованих нормативних показників середньорічного доходу від використання земель за цільовим призначенням (табл. 3.7), а також середньорічного доходу від використання земель житлової та громадської забудови за цільовим призначенням відповідно до групи населених пунктів за чисельністю населення (табл. 3.8), які визначені у постанові Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» [130].

Зазначені показники середньорічного доходу від використання земель мають збільшуватися на коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки, що визначаються відповідно до Порядку проведення індексації грошової оцінки земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783.

Витрати на землевпорядне забезпечення зонування земель доцільно прийняти у відповідності до наказу Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України від 15.06.2001 № 97/298/124 (зареєстр. в Мін'юсті України 10.07.2001 за № 579/5770) «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» [131], яким встановлено порядок визначення кошторисної вартості робіт із землеустрою. Зокрема, найбільш близьким за своєю сутністю до зонування є такий вид землевпорядних робіт, як складання схеми використання земельних ресурсів області (пункт 5.8 Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг). Відповідний комплекс робіт має включати:

а) підготовчі роботи; розробку концепції, розробку завдання, проектування, збір, систематизацію, аналіз та вивчення матеріалів;

б) розробку схеми; аналіз та оцінку сучасного використання земель, організацію земельних ресурсів за галузями, перерозподіл між категоріями земель, оптимізацію структури угідь, охорону та поліпшення земель, захист ґрунтів від ерозії, розробку заходів щодо відновлення та підвищення родючості ґрунтів, розрахунок ефективності заходів та реалізацію схеми.

Кінцевою продукцією є пояснювальна записка, планово-картографічний матеріал, картограми, сформовані в звіті (2 примірники, з них 1 — архівний).

Таблиця 3.7

Середньорічний дохід від використання земель
за цільовим призначенням*

	Середньорічний дохід від використання земель за цільовим призначенням, гривень з гектара								
	землі сільськогосподарського призначення	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	землі оздоровчого призначення	землі рекреаційного призначення	землі історико-культурного призначення	землі лісгосподарського призначення	землі воєнного фонду	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
І	2	3	4	5	6	7	8	9	
Автономна Республіка Крим (крім Південного, Південно-Східного та Західного узбережжя)	1070	5371	6171	5143	6243	7034	1246	13714	
Південне узбережжя Автономної Республіки Крим	2048	8057	13029	10857	6243	14069	2491	13714	
Південно-Східне узбережжя Автономної Республіки Крим	1275	8057	7714	6429	6514	8441	1868	13714	
Західне узбережжя Автономної Республіки Крим	898	5371	9257	7714	6243	10551	1868	13714	
Вінницька область	914	537	1371	1143	3257	4111	753	12000	
Волинська область	715	4297	1543	1286	3529	3003	1016	14571	
Дніпропетровська область	776	806	1029	857	1900	8286	446	16857	

	Середньорічний дохід від використання земель за цільовим призначенням, гривень з гектара								
	землі сільськогосподарського призначення	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	землі оздоровчого призначення	землі рекреаційного призначення	землі історико-культурного призначення	землі лісотоподарського призначення	землі водного фонду	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
Адміністративно-територіальна одиниця та окрема територія	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Донецька область (крім Азовського узбережжя)	850	806	1200	1000	1357	9320	360	18571
	Азовське узбережжя Донецької області	986	1074	2057	1714	1357	11184	539	18571
	Житомирська область	560	3223	1714	1429	1900	2968	462	18000
	Закарпатська область	627	9131	51433	4286	3800	1278	1016	13429
	Запорізька область (крім Азовського узбережжя)	818	537	1200	1000	2171	14337	905	16571
	Азовське узбережжя Запорізької області	825	269	2057	1714	1357	15771	1357	16571
	Івано-Франківська область (крім гірської та передгірної частини)	689	7520	2400	2000	4071	1399	736	13429
	Гірська та передгірна частина Івано-Франківської області	508	13429	4286	3571	4071	3497	883	13429
	Київська область	831	1343	1714	1429	2171	3629	755	16286
Кіровоградська область	777	537	1029	857	1357	9091	723	10571	
Луганська область	607	537	1029	857	1086	6777	360	14857	

Адміністративно-територіальна одиниця та окрема територія	Середньорічний дохід від використання земель за цільовим призначенням, гривень з гектара								
	землі сільськогосподарського призначення	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	землі оздоровчого призначення	землі рекреаційного призначення	землі історико-культурного призначення	землі лісотоподарського призначення	землі водного фонду	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Львівська область (крім гірської та передгірної частини)	615	1611	2400	2000	8414	2999	665	16571	
Гірська та передгірна частина Львівської області	392	13429	4286	3571	8414	7498	798	16571	
Миколаївська область (крім Чорноморського узбережжя)	658	537	1886	1571	1086	13806	905	13429	
Чорноморське узбережжя Миколаївської області	872	537	2571	2143	1086	15186	1357	13429	
Одеська область (крім Чорноморського узбережжя)	728	1611	2057	1714	1086	8103	1163	25429	
Чорноморське узбережжя Одеської області	931	1880	2571	2143	1086	12154	1745	25429	
Полтавська область	853	806	1543	1286	1629	7457	755	13143	
Рівненська область	746	1074	1714	1429	2171	2816	555	14000	
Сумська область	690	537	1543	1286	2171	4013	679	12286	
Тернопільська область	783	1880	1886	1571	3529	4730	753	11714	
Харківська область	767	806	1371	1143	1900	5251	562	18000	

Адміністративно-територіальна одиниця та окрема територія	Середньорічний дохід від використання земель за цільовим призначенням, гривень з гектара								
	землі сільськогосподарського призначення	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	землі оздоровчого призначення	землі рекреаційного призначення	землі історико-культурного призначення	землі лісотоподарського призначення	землі водного фонду	землі промисловості, оборони та іншого призначення	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	
Херсонська область (крім Чорноморського і Азовського узбережжя)	882	2149	2057	1714	1629	9560	905	14286	
Чорноморське та Азовське узбережжя	928	5371	2571	2143	1900	11472	1357	14286	
Херсонської області	879	537	1371	1143	3257	3981	753	12286	
Черкаська область	1012	537	1886	1571	2443	4297	985	12571	
Чернівецька область (крім гірської та передгірної частини)	886	2149	2229	1857	3257	1320	736	17429	
Гірська та передгірна частина Чернівецької області	612	5371	4286	3571	3257	3301	883	17429	
Чернігівська область	589	3223	2400	2000	3257	3199	616	13429	
м. Київ	1151	9756	8979	7483	9441	21494	2822	46216	
м. Севастополь та адміністративно-терито- ріальні одиниці, які входять до його складу	2959	5371	6171	5143	6243	9200	850	19714	

* Розроблено за даними, прийнятими відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 «Про затвердження
Методики визначення розміру школи, заповняної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок
не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» [130]

Таблиця 3.8

**Середньорічний дохід від використання земель
житлової та громадської забудови за цільовим призначенням
відповідно до групи населених пунктів за чисельністю населення***

Групи населених пунктів за чисельністю населення, тис. чоловік	Середньорічний дохід від цільового використання земель житлової та громадської збудови, гривень з гектара
до 0,2	4026
від 0,2 до 1	5636
від 1 до 3	7247
від 3 до 10	8052
від 10 до 20	12883
від 20 до 50	20130
від 50 до 100	24156
від 100 до 250	28182
від 250 до 500	32208
від 500 до 1000	40260
від 1000 і більше	56364

* Розроблено за даними, прийнятими відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» [130].

Вартість цих робіт, згідно Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг визначається за таблиці 3.9.

Таблиця 3.9

Кошторисна вартість розроблення документації із землеустрою*

№	Елементи робіт		Кількість адміністративно-територіальних утворень, у розрізі яких розробляється схема			
			10	15	20	25
1	Підготовчі роботи	Вартість, грн.	4320	4860	5670	6210
		людино-дні	80	90	105	115
2	Складання схеми	Вартість, грн.	30780	34560	38880	42120
		людино-дні	570	640	720	780
3	Виготовлення документації	Вартість, грн.	3240	3510	3780	4050
		людино-дні	60	65	70	75
Разом		Вартість, грн.	38340	42930	48330	52380
		людино-дні	710	795	895	970

* Розроблено за даними, прийнятими відповідно до наказу Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України від 15.06.2001 № 97/298/124 (зарєстр. в Мін'юсті України 10.07.2001 за № 579/5770) «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» (табл. 5.9 [131]).

Таким чином, нормативний середньорічний економічний ефект від проведення зонування земель (E_z) можна розрахувати за формулою (3.1):

$$E_z = (H_{nz} - H_{nf}) \times K_i, \quad (3.1)$$

де: H_{nz} – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням, визначеним при зонуванні, гривень;

H_{nf} – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням, при фактичному використанні, гривень;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки, що визначаються відповідно до Порядку проведення індексації грошової оцінки земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.04.2000 № 783.

Нормативний ефект від спрощення процедури управління (адміністрування) землекористуванням при встановленні та зміні цільового призначення земельних ділянок внаслідок проведення зонування земель (H_{fz}) можна обрахувати як добуток нормативного середньорічного економічного ефекту від проведення зонування земель на різницю у строках, що необхідні для прийняття управлінського рішення щодо здійснення зонування та управлінських рішень щодо зміни цільового призначення земельних ділянок за існуючою процедурою, коли встановлення або зміна цільового призначення кожної окремої земельної ділянки здійснюється у індивідуальному порядку (формула 3.2):

$$H_{fz} = E_z \times (T_c - T_z) / 12, \quad (3.2)$$

де: T_c – середній строк, що необхідний для прийняття управлінських рішень щодо зміни цільового призначення земельних ділянок за існуючою процедурою, коли встановлення або зміна цільового призначення кожної окремої земельної ділянки здійснюється у індивідуальному порядку, місяців;

T_z – середній строк, що необхідний для прийняття управлінського рішення щодо здійснення зонування земель, місяців;

12 – кількість місяців у одному році.

Економічна ефективність зонування може бути визначена через коефіцієнт окупності затрат (у роках) на проведення зонування земель, який розраховується як відношення нормативного середньорічного економічного ефекту від проведення зонування земель до кошторисної вартості розроблення відповідної земле-впорядної документації (формула 3.3):

$$Efz = Kz / Ez, \quad (3.3)$$

де: Kz – кошторисна вартість розроблення документації із земле-устрою щодо зонування земель (див. табл. 3.9), гривень.

Зважаючи на те, що Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг були прийняті ще у 2001 році, в сучасних умовах їх варто застосовувати із урахуванням індексу споживчих цін за 2001–2008 роки, який, за даними веб-сайту Держкомстату України в цілому складає 142,6% (за 2001 рік – 106,1%; 2002 – 99,4; 2003 – 108,2; 2004 – 112,3; 2005 – 110,3; 2006 – 111,6; 2007 – 116,6; 2008 – 122,3%).

Відповідно до запропонованих підходів, нами здійснено оцінку ефективності зонування земель на місцевому рівні на прикладі території Дібрівської сільської ради Васильківського району Київської області (табл. 3.10).

Таблиця 3.10

**Оцінка ефективності зонування земель
на місцевому рівні на прикладі території Дібрівської сільської ради
Васильківського району Київської області***

Категорії земель за основним цільовим призначенням	Площа, га		Середньо- річний дохід від викорис- тання земель за цільовим призначен- ням, грн/га	Середньорічний дохід від вико- ристання земель, тис. грн	
	за даними обліку кількості земель за станом на 01.01.2008 р.	згідно схеми зону- вання земель		при фактич- ному викори- станні	при викори- станні, визначе- ному при зонуван- ні земель
Землі сільськогоспо- дарського призначення	1030,03	638,33	831	855,95	530,45
Землі житлової та громадської забудови	59,78	448,58	7247	433,23	3250,86

Продовження табл. 3.10

Категорії земель за основним цільовим призначенням	Площа, га		Середньорічний дохід від використання земель за цільовим призначенням, грн/га	Середньорічний дохід від використання земель, тис. грн	
	за даними обліку кількості земель за станом на 01.01.2008 р.	згідно схеми зонування земель		при фактичному використанні	при використанні, визначеному при зонуванні земель
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	-	-	1343	-	-
Землі оздоровчого призначення	-	-	1714	-	-
Землі рекреаційного призначення	-	-	1429	-	-
Землі історико-культурного призначення	-	2,90	2171	-	6,30
Землі лісгосподарського призначення	185,70	185,70	3629	673,91	673,91
Землі водного фонду	0,80	0,80	755	0,60	0,60
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	23,29	23,29	16286	379,30	379,30
Разом	1299,60	1299,60	-	2342,99	4841,42
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007-2009 роки, відповідно до листа Держкомзему від 09.01.2009 № 14-22-6/87)				1,18	
Середньорічний економічний ефект від проведення зонування земель, тис. грн.				2958,78	
Кошторисна вартість розроблення документації із землеустрою із урахуванням індексу споживчих цін (38,3 тис. грн. x 1,426), тис. грн.				54,62	
Коефіцієнт окупності затрат на проведення зонування земель				54,17	

* Розроблено за даними обліку кількості земель Держкомзему, дані офіційного веб-сайту Держкомстату України (www.ukrstat.gov.ua), дані ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та розрахунки автора.

Як показують проведені розрахунки, здійснене зонування земель відзначається досить високою ефективністю — нормативний

середньорічний економічний ефект від проведення зонування земель можна оцінити у 2958,78 тис. грн, або 2,28 тис. грн/га. Це пояснюється обґрунтуванням при проведенні зонування земель можливостей для виділення урбаністичної зони, яка може бути використання для розміщення об'єктів містобудування та промислової інфраструктури. Окупність затрат на проведення зонування є також досить високою, адже кошторисна вартість розроблення відповідної документації із землеустрою із урахуванням індексу споживчих цін складає 54,62 тис. грн, тобто в умовах Дібрівської сільської ради Васильківського району Київської області на кожну гривню затрат буде в перспективі припадати 54,2 грн нормативного середньорічного економічного ефекту.

Значення зонування земель, на яких здійснюється (або буде здійснюватися в майбутньому) господарська діяльність, у тому, щоб по можливості безконфліктно поєднувати різні види природокористування і господарювання. Тому важливо, щоб зонування відповідало вимогам ефективності по навантаженню інтересів і характеру використання території, тобто базувалося на існуючих межах угідь, поселень і адміністративно-господарських утворень.

Однією з найважливіших характеристик зонування земель є громадський доступ. Досить відкрита система дозволяє кожній особі, кожному власнику майна, кожному інвестору мати доступ до інформації про землю, яка необхідна або яка належить такій особі. Приватні забудовники конкурують за одну й ту саму земельну ділянку. Перевага надається виду діяльності, яку інвестор оцінить як найприбутковішу. Це призводить до змін в цінах на землю, що спричиняє тиск на всю пропозицію землі в місті, включаючи вже забудовані земельні ділянки.

Постійне коливання цін на землю призводить до інших змін, пов'язаних з землекористуванням, через незмінний тиск на існуючі види цільового призначення земельних ділянок та сприяє реконструкції власності, яка включає занепад будівлі або споруди. Найвищими залишаються ціни у найдоступніших районах навколо центра міста та транспортних коридорів, і щільність у даних районах продовжує зростати. Пропорційно до забудови міста існує тенденція до зростання цін на землю в усьому місті. Це є ключем до економічно ефективного міського середовища.

Серед об'єктивних результатів введення правового зонування земель необхідно відзначити вдосконалення процедур надання земельних ділянок для будівництва, а саме:

- скорочення в 3 рази числа адміністративних та інших органів, що беруть участь в узгодженнях;

- скорочення з 2–3 років до 2–3 місяців — 1 року строків підготовки «вихідно-дозвільної документації» — стадії, що передєє початку розробки проектної документації для будівництва об'єкта;

- зниження у два рази кількості офіційно встановлених виплат, які інвестор (забудовник) повинен надати адміністративним та іншим органам за весь період реалізації інвестиційно-будівельного проекту.

Іншим значним результатом введення правового зонування стане проведення конкурсів на право реконструкції міських територій, зайнятих старим житловим фондом. Основна ідея подібних конкурсів полягає в публічному пред'явленні інвестиційно-будівельного потенціалу міської землі. Цей потенціал може бути пред'явлений через містобудівні регламенти дозволеного використання нерухомості не тільки на нинішній час, але й у майбутньому. Містобудівні регламенти фіксуються в нормативному правовому акті — «Правилах землекористування й забудови».

Завдяки наявності «Правил землекористування й забудови» існує можливість завчасної (до початку розробки проектної документації) підготовки адміністрацією узагальнених інвестиційних планів з оцінкою прибутковості планованих проектів реконструкції, а також з індивідуальним (стосовно до кожного проекту) розподілом витрат і надходжень, які будуть припадати на адміністрацію й на інвестора. Такі узагальнені інвестиційні плани повинні використовуватися в якості критеріїв оцінки пропозицій, що направляються інвесторами в рамках конкурсних або переговорних процедур. Головне полягає в тому, що місто переходить від абстрактних представлень про те, що й скільки воно одержить від інвестора (наприклад, у вигляді фіксованих виплат, скажемо, в 6–10% вартості побудованих квартир, що не відбиває конкретної й індивідуальної ситуації), до чітко перелічених показників, які, не пригнічуючи ініціативу інвестора, дадуть йому гарантії відносно як розмірів виплат, так і прибутковості проекту, що буде досягнута в майбутньому. Немаловажне і те, що місто може використовувати надходження від продажу інвесторові сформованих земельних ділянок, права їх оренди (або у вигляді виплат «за право здійснення реконструкції») для реалізації програми по переселенню жителів зі старого житлового фонду. У такому випадку до тих жителів, яких переселяє інвестор, додадуться і ті жителі, яких місто буде переселити за рахунок засобів, перерахованих йому інвестором за «право реконструкції».

Одним з основних принципів проведення конкурсів є публічність і правова гарантованість здійснюваних адміністрацією й інвестором дій. Це повинно бути забезпечене підготовкою й застосуванням нормативного правового акту, що регламентує процес здійснення реконструкції забудованих кварталів з переселенням громадян зі старого фонду, із прикладеними ескізними формами: інвестиційного договору, інвестиційного плану із графіком планованих робіт і виплат інвестором відповідних сум на користь міста, інших документів. У зазначеному акті й документах повинні фіксуватися, зокрема, гарантовані права інвестора одержати в оренду або власність (за бажанням інвестора) сформовані за його рахунок земельні ділянки (після переселення жителів, прокладки позаплощадкової інженерно-технічної інфраструктури).

Функціональна ефективність. Визначається за ступенем конфліктності між інтересами різних зацікавлених сторін, а також між пріоритетними завданнями, виконуваними в даній зоні. Еталонні, рекреаційні й господарські функції повинні бути в максимально можливому ступені територіально роз'єднані. Цього легше добитися, якщо виділені зони будуть якнайменше перетинатися якими-небудь межами (природними, адміністративними тощо).

ВИСНОВКИ

На основі теоретичного узагальнення та вирішення наукового завдання щодо розробки й обґрунтування теоретичних, методичних засад зонування земель, як передумови сталого розвитку землекористування, можна зробити такі висновки.

1. Встановлено, що одним із основоположних підходів щодо використання земель є їх диференційоване (роздільне) використання, що реалізується через розподіл земель за основним цільовим призначенням на категорії та запровадження зонування земель.

2. Під цільовим призначенням конкретної земельної ділянки пропонується розуміти встановлену компетентним органом межу та спосіб її експлуатації (використання) з конкретною метою відповідно до затверджених планів розвитку певної території та зонування земель, а також правового режиму відповідної категорії земель.

3. Запропоновано авторську класифікацію земель за пріоритетністю використання, в якій, на відміну від існуючих, на перше місце поставлені не землі сільськогосподарського використання, а інші види земель, що мають в сучасних умовах вищу екологічну та соціально-економічну цінність (зокрема, землі оздоровчого, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення тощо).

4. Зонування земель (зонінг) є способом забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї земельної ділянки, а для групи суміжних ділянок, що утворюють функціональну зону. Власник земельної ділянки має право вибору її цільового використання в рамках переліку видів цільового використання земель, встановлених для конкретної функціональної зони.

5. Доведено, що вирішення проблеми оптимізації землекористування полягає в удосконаленні еколого-економічних критеріїв і методологічних підходів до встановлення цільового використання земель та визначенні на їх основі оптимізованої структури земельних угідь, в тому числі із застосуванням механізмів зонування земель.

6. Показано, що концепція сталого розвитку є багатогранною, охоплюючи екологічні, економічні, соціальні, демографічні та інші аспекти суспільства. Такий розвиток відповідає потребам сучасних поколінь і не позбавляє можливості майбутніх поколінь

отримати в користування незруйнований ресурсний потенціал і відповідне йому екологічно стабільне навколишнє середовище [133, с. 4].

7. Обґрунтовано нормативи оптимального співвідношення земельних угідь для різних природно-сільськогосподарських зон і провінцій України, що можуть розглядатися як наукова основа для розробки документації із землеустрою щодо охорони земель на загальнодержавному та регіональному рівнях.

8. Розроблено ряд принципів зонування земель: врахування ландшафтної структури території та якісної характеристики земель; забезпечення екологічних пріоритетів землекористування; площа виділених при зонуванні територіальних одиниць має відповідати загальній площі земель, виокремлених при індивідуальному зонуванні або загальному обсягу у випадку типологічного зонування; ознаки, за якими проводиться розподіл земель (чи класифікуються територіальні одиниці), мають бути вибрані так, щоб кожна територіальна одиниця попадала тільки в одну із виділених категорій; класифікаційна ознака може змінюватися від одного рівня зонування до іншого; врахування існуючої забудови, інфраструктури, а також особливих елементів планувальної структури.

9. В основу зонування мають бути покладені такі класифікаційні ознаки: розподіл земель за категоріями, придатність земель для використання в галузях економіки, придатність ґрунтів сільськогосподарських угідь для вирощування сільськогосподарських культур, будова ландшафтних комплексів та структура земельних угідь, потреба в тих чи інших земельних угіддях у певному регіоні, правовий статус земель.

10. При здійсненні зонування земель України пропонується виокремлення такої системи таксономічних одиниць: зони 1-го порядку (групи земель); зони 2-го порядку (типи земель); зони 3-го порядку (підтипи земель); зони 4-го порядку (види угідь); зони 5-го порядку (земельні ділянки). Процедура зонування земель потрібно здійснювати з різною деталізацією, тобто проводити на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях, з відмінностями у завданнях та механізмах практичного застосування. Конкретні варіанти зонування земель залежать від багатьох факторів: існуючої системи землекористування, природної структури ландшафтів, історичної спадщини, соціальних цілей тощо.

11. Відповідно до запропонованих класифікаційних ознак створено геоінформаційну модель зонування земель регіонального рівня

на прикладі території Київської області з виділенням зон 1-го порядку (урбаністичної, середовищестабілізуючої та агроландшафтної). Складено відповідну схему зонування, що може бути основою для проведення зонування нижчих порядків.

12. На основі аналізу природних та соціально-економічних умов території розроблено еколого-економічну модель (схему) зонування земель на місцевому рівні на прикладі території Дібрівської сільської ради Васильківського району Київської області, що може розглядатися як основа для формування сталого землекористування на місцевому рівні.

13. Зонування земель доцільно здійснювати на основі спеціальної проектної документації — проекту землеустрою щодо зонування земель, який має містити сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування розподілу земель за категоріями і типами землекористування. Запропоновано типову структуру проекту землеустрою щодо зонування земель.

14. Оцінка ефективності тієї чи іншої системи зонування земель базується на чотирьох основних критеріях: функціональному, екологічному, економічному і соціальному. Два останні критерії на практиці не завжди вдається чітко розділити. В такому разі вони можуть об'єднуватися в єдиний соціально-економічний критерій.

15. Додатковий середньорічний економічний ефект від зонування земель на місцевому рівні в умовах території Дібрівської сільської ради Васильківського району Київської області оцінено у 2958,78 тис. грн (2,28 тис. грн/га). Окупність затрат на розроблення документації із землеустрою щодо проведення зонування земель в умовах Дібрівської сільської ради оцінена у 54,2 гривень щорічно на гривню затрат.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алаев Е.Б. Социально-экономическая география: [понятийно-терминологический словарь] / Е.Б. Алаев — М.: Мысль, 1983. — 67 с.
2. Альбоций Ю.М. Концептуальні підходи сталого розвитку землекористування України / Ю.М. Альбоций, В.М. Кривов, С.О. Осипчук // Землевпорядний вісник. — 2002. — № 4. — С. 9–29.
3. Андрієшин І.М. Методологічні основи оптимізації охорони природи і землекористування / І.М. Андрієшин, А.Я. Сохнич. — Львів: Українські технології, 1998. — 207 с.
4. Атлас почв Украинской ССР / [под ред. Н.К. Крупского, Н.И. Полупана]. — К.: Наукова думка, 1979. — 159 с.
5. Атлас природных условий и естественных ресурсов Украинской ССР.— М.: ГунК, 1978. — 183 с.
6. Бавровська Н.М. Деякі підходи до економічної регламентації використання земельно-ресурсного потенціалу сільсько-господарських угідь територіальних соціально-природних комплексів регіону / Н.М. Бавровська, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 2. — С. 106–115.
7. Бавровська Н.М. Ерозійні процеси на території Черкащини та регламентація використання еродованих земель / Н.М. Бавровська, С.О. Осипчук // Землеустрій і кадастр. — 2004. — № 3–4. — С. 45–56.
8. Базилевич О.О. Еколого-географічна структура Карпатського економічного району України : автореф. дис. на здобуття наукового ступеня канд. геогр, наук : спец. 11.00.11 «Конструктивна географія і раціональне використання природних ресурсів» / О.О. Базилевич. — К., 1992. — 16 с.
9. Берладін О. Геоінформаційно-картографічний підхід щодо зонування земель (на прикладі адміністративних територій Київської області) / О. Берладін, В. Остроух, О. Складар // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. — 2009. — Вип. 1. — С. 187–194.
10. Бліявський Г.О. Основи екології: теорія та практика / Г.О. Бліявський, Л.І. Бутченко, В.М. Навроцький — К.: Лібра, 2002. — 352 с.

11. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону / П.П. Борщевський, М.О. Чернюк, В.М. Заремба та ін. — К.: Аграрна наука, 1998. — 240 с.
12. Булигін С.Ю. Регламентація технологічного навантаження земельних ресурсів / С.Ю. Булигін // Землевпорядкування. — 2003. — № 1. — С. 38–43.
13. Булигін С.Ю. Формування екологічно сталих агроландшафтів : [підруч. для підготовки спеціалістів в аграр. вищ. навч. закладах III–IV рівні акредитації] / С.Ю. Булигін. — К.: Урожай, 2005. — 300 с.
14. Булыгин С.Ю. Агроландшафты и почвенно-эрозионное районирование Украины / С.Ю. Булыгин // Почвоведение. — 1998. — № 4. — С. 474–482.
15. Быстрыков И.К. Управление рациональным землепользованием: теоретический дискурс / И.К. Быстрыков // Теорія і методи оцінювання, оптимізація використання та відтворення земельних ресурсів : [матеріали Міжнар. наук. конф.]. — К.: РВПС України НАН України, 2002. — Ч. I. — С. 139–142.
16. Визначення площ земель, що потребують консервації, в розрізі природно-сільськогосподарських провінцій та адміністративних областей України: Звіт про НДР (заключний) / Інститут землеустрою УААН. — № ДР 0198U003479. — К., 1998. — 101 с.
17. Відтворення та ефективне використання ресурсного потенціалу АПК / Теоретичні і практичні аспекти / [Відп. редактор акад. УААН В.М. Трегобчук]. — К.: Ін-т економіки НАН України, 2003. — 259 с.
18. Водне господарство в Україні / [за ред. А.В. Яцика, В.М. Хорева]. — К.: Генеза, 2000. — 456 с.
19. Підходи до концепції сталого розвитку та її інтеграції стосовно України / В.В. Волошин, І.О. Горленко, В.П. Кухар та ін. // Укр. географ. журн. — 1995. — № 3. — С. 3 – 10.
20. ВСН 38-82 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, посёлков и сельских населённых пунктов» (затверджена Державним комітетом з цивільного будівництва та архітектури при Держбуді СРСР у 1982 році).

21. Гарбуз М.Ю. Ерозія ґрунтів Київської області та заходи боротьби з нею / М.Ю. Гарбуз, Й.М. Дорош, С.О. Осипчук // Землевпорядний вісник. — 2001. — № 4. — С. 73–78.
22. Геоботанічне районування Української РСР. — К.: Наукова думка, 1977. — 303 с.
23. Географічна енциклопедія України: в 3 т. / [відп. ред. О.М. Маринич]. — К.: УРЕ, 1990. — Т. 2. — 480 с.
24. Герасимова С.В. Еколого-економічні аспекти формування передумов сталого розвитку в Україні / С.В. Герасимова. — К.: Вища школа, 1999. — С. 24–26.
25. Гидрогеология СССР. Т.V. Украинская ССР. — М.: Недра, 1971. — 614 с.
26. Гладун Г.Б. Збереження та розширене відтворення природно-ресурсного потенціалу земельних угідь в агролісоландшафтах / Г.Б. Гладун // Теорія і методи оцінювання, оптимізація використання та відтворення земельних ресурсів : [матеріали Міжнар. наук. конф.]. — К.: РВПС України НАН України, 2002. — Ч. I. — С. 177–180.
27. Горев Л.Н. Естественно-экономические основы оптимизации экосред / Л.Н. Горев, С.И. Дорогунцов, М.А. Хвесик. — К.: Либідь, 1994. — Кн. 2. — 240 с.
28. Грубрин Ю.Л. Геоморфологическое районирование / Ю.Л. Грубрин // Природные условия и естественные ресурсы СССР: Украина и Молдавия. — М.: Наука, 1972. — С. 62–68.
29. Грубрин Ю.Л. Современные геоморфологические процессы на территории Среднего Приднепровья / Ю.Л. Грубрин, Э.Т. Палиенко. — К.: Наукова думка, 1976. — 118 с.
30. Гуморов О.І. Земельно-ресурсний потенціал та проблеми його раціонального використання : [лекція ХАУ ім. В.В. Докучаєва] / О.І. Гуморов. — Харків, 2002. — 69 с.
31. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг) / В. Гусаков, У. Валета, В. Нудельман та ін. — К.: Вид-во Держкомітету України у справах містобудування і архітектури, 1996. — 85 с.
32. Гуцуляк Г.Д. Еколого-економічні основи сталого розвитку Карпатського регіону України: [монографія] / Г.Д. Гуцуляк. — Чернівці: Прут, 2005.— 348 с.

33. Гуцуляк Г.Д. Біосферна роль лісу у контексті сучасного антропогенезу / Г.Д. Гуцуляк // Агроєкологічний журнал. — 2009. — № 4. — С. 56–62.
34. Гуцуляк Г.Д. Сталий розвиток землекористування: методологічні аспекти управління: [монографія] / Г.Д. Гуцуляк. — Чернівці: Прут, 2010. — 365 с.
35. Даниленко А.С. Територіальний соціально-природний комплекс: теорія, методологія, практика / А.С. Даниленко // Земельна реформа в Україні. Сучасний стан та перспективи подальшого удосконалення земельних відносин [матеріали наук.-практ. конф.] (Київ 10–13 квітня 2001 р.), — К.: Знання, 2001. — С. 19–22.
36. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / Б.М. Данилишин, С.І. Дорогунцов, В.С. Міщенко та ін. — К.: РВПС України НАН України, 1999. — 716 с.
37. Дмитренко В.П. Агрокліматичне районування : географічна енциклопедія України в 3 т. / В.П. Дмитренко. — К.: УРЕ, 1989. — Т. 1. — С. 13–14.
38. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. — К.: Урожай, 2006. — 336 с.
39. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Урожай, 2009. — 462 с.
40. Добряк Д.С. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. — К.: Урожай, 2004. — 136 с.
41. Довідник з агрохімічного та агроєкологічного стану ґрунтів України / [за ред. Б.С. Носка]. — К.: Урожай, 1994. — 333 с.
42. Дорогунцов С.І. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу України і проблеми забезпечення його ефективного використання / С.І. Дорогунцов, О.С. Новоторов, Т.С. Ніколаєнко. — К.: РВПС України НАН України, 1999. — 82 с.
43. Соціально-економічні системи продуктивних сил регіонів України / С.І. Дорогунцов, Л.Г. Чернюк, П.П. Борщевський та ін. — К.: Нічлава, 2002. — 690 с.

44. Проблеми удосконалення земельних відносин у Київській області / Й.М. Дорош, М.П. Стецюк, С.В. Процевська та ін. // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні. Економічно-правові та екологічні аспекти земельних відносин (частина II). міжнар. наук.-теорет. конф., 13–14 квіт., 2006 р.: тези доп. — К.: РВПС України НАН України, 2006. — С. 239–242.
45. Економічна ефективність використання деградованих та малопродуктивних земель: Звіт про НДР (заключний) / Інститут землеустрою УААН. — К., 1999. — 30 с.
46. Закон України «Про Генеральну схему планування території України»: Прийнятий 7 лютого 2002 року № 3059-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 30. — Ст. 204.
47. Закон України «Про державний контроль за раціональним використанням та охороною земель»: Прийнятий 19 червня 2003 року № 963-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
48. Закон України «Про землеустрій: Прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
49. Закон України «Про охорону земель»: Прийнятий 19 червня 2003 року № 963-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 29. — Ст. 1431.
50. Закон України «Про оцінку земель»: Прийнятий 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
51. Закон України «Про планування і забудову територій»: Прийнятий 20 квітня 2000 року № 1619-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 31. — Ст. 250.
52. Заповідники і національні природні парки України. — К.: Вища школа, 1999. — 232 с.
53. Засульська Т.М. Грунти Київської області / Т.М. Засульська, І.Г. Захарченко. — К.: Урожай, 1969. — 60 с.
54. Статут сільської територіальної громади / В.А. Зацарний, В.С. Куйбіда, О.С. Ігнатенко та ін. // Українська академія державного управління при Президентіві України; Український НДІ продуктивності агропромислового комплексу. — К. : УАДУ, 2003. — 64 с.

55. Збереження і моніторинг біологічного та ландшафтного різноманіття в Україні. — К.: Національний екологічний центр України, 2000. — 244 с.
56. Земельний кодекс України: Прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
57. Ісаченко Н.В. Проблеми пріоритетності земель при забезпеченні їх раціонального використання / Н.В. Ісаченко // Землеустрій і кадастр. — 2009. — № 3. — С. 63—68.
58. Ісаченко Н.В. Правові передумови поділу земельного фонду на категорії за цільовим призначенням / Н.В. Ісаченко // Сучасні проблеми аграрного і природоресурсного права: міжнар. наук.-практ. конф., 30—31 жовт., 2009 р.: тези доп. — К., 2009. — С. 160.
59. Ішук С.І. Територіально-виробничі комплекси і економічне районування / С.І. Ішук. — К.: ЄУФІМБ, 1996. — 242 с.
60. Ішук С.І. Розміщення продуктивних сил і територіальна організація виробництва / С.І. Ішук. — К.: Вид-во «ПАЛІВОДА А.В.», 2002. — 260 с.
61. Канааш О.П. Принципи класифікації земель як основи раціонального використання земельних ресурсів / О.П. Канааш // Вісник аграрної науки. — 2002. — № 3. — С. 63—66.
62. Канааш О.П. Природні ресурси Лісостепу / О.П. Канааш // Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Лісостепу України. — К.: Логос, 2004. — С. 7—18.
63. Канааш О.П. Ґрунтово-екологічні аспекти осушення земель Полісся / О.П. Канааш, І.Я. Кофман // Современные проблемы охраны земель. — К.: СОПС Украины НАН Украины, 1997. — Ч. 3. — С. 23—27.
64. Канааш О.П. Консервація деградованих і малородючих земель як система заходів з ренатуралізації довкілля / О.П. Канааш, І.Я. Кофман // Агрохімія і ґрунтознавство. — 1998. — Спеціальний випуск. — Ч. 2. — С. 10—12.
65. Канааш О.П. Схема ерозійного районування сільськогосподарських земель України / О.П. Канааш, В.М. Кривов, С.О. Осипчук // Землевпорядкування. — 2003. — № 1. — С. 47—53.

66. До питання про створення національної екологічної мережі України / О.П. Канащ, О.О. Тільс, А.Г. Мартин та ін. // Землевпорядкування. — 2002. — № 4. — С. 19–24.
67. Карта ґрунтів Української РСР на 4-х листах (масштаб 1:750000). Агроґрунтове районування Української РСР. — К.: Укрземпроект, 1972.
68. Комплексна програма розвитку сільського господарства Київської області у 2008–2010 роках та на період до 2015 року. — К.: ТОВ Видавничий дім «ЕКМО», 2008. — 284 с.
69. Концепція сталого розвитку України // Світ. — 1997. — № 12. — С. 5–7.
70. Кривов В.М. Еколого-безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів / В.М. Кривов. — К.: Урожай, 2008. — 304 с.
71. Кулініч В.В. Методологічна сутність еколого-економічної збалансованості природно-ресурсних систем / В.В. Кулініч // Землевпорядний вісник. — 2002. — № 1. — С. 7–15.
72. Кулініч В.В. Оцінка збалансованості природно-ресурсного комплексу як системи / В.В. Кулініч // Землевпорядний вісник. — 2002. — № 3. — С. 38–43.
73. Кулініч В.В. Природно-ресурсний фактор у структурі економічної системи / В.В. Кулініч // Землевпорядний вісник. — 2002. — № 3. — С. 48–54.
74. Кустовська О.В. Економічне стимулювання за покращення продуктивності земель Київської області / О.В. Кустовська // Вісник ЛДАУ. — 2004. — № 7. — С. 72–76.
75. Кустовська О.В. Земельна реформа та її наслідки у трансформації землекористувань Київської області / О.В. Кустовська // Екологічні проблеми сталого розвитку агросфери в умовах реформування земельних відносин та шляхи раціонального використання і охорони земель [матеріали Міжнародної наукової конференції студентів та аспірантів], (Харків, 4–7 жовт. 2005 р.). — Х.: ХНАУ ім. В.В. Докучаєва, 2005. — С. —148.
76. Лавейкін М.І. Проблеми сталого землекористування в Україні: дис. ... доктора екон. наук : спец. 08.08.01 «Економіка природокористування та охорона навколишнього середовища» / Михайло Іванович Лавейкін. — К., 2002. — 438 с.

77. Лев Т.Д. Еколого-економічні аспекти застосування природоохоронних заходів реабілітації забруднених агроландшафтів / Т.Д. Лев, А.І. Мельник, О.Г. Тищенко // Агроекономічний журнал. — 2001. — № 1. — С. 22–26.
78. Розпланування та забудова території сільських населених пунктів і фермерських господарств : [навчальний посібник] / Г.К. Лоїк, І.Г. Тарасюк, А.В. Степанюк, М.В. Смолярчук. — К. : Арістей, 2009. — 344 с.
79. Лоїк Г.К. Особливості територіального розвитку сільських населених пунктів у приміській зоні міста Києва / Г. К. Лоїк, О. С. Рачинський // Науковий вісник Національного аграрного університету. — 2006. — Вип. 104. — С. 217–221.
80. Лоїк Г.К. Реформування земельних відносин в населених пунктах України / Г.К. Лоїк, П.Ф. Козьмук // Землевпорядний вісник. — 1998. — № 4. — С. 19–20.
81. Луцишин П.В. Територіальна організація обласного суспільно географічного комплексу (на прикладі Волинської області) : автореф. дис. ... докт. геогр. наук : спец. 11.00.02 «Економічна та соціальна географія» / П.В. Луцишин. — К., 1996. — 41 с.
82. Маергойз И.М. Территориальная структура народного хозяйства и некоторые подходы к ее исследованию в социалистических странах в свете социалистической экономической интеграции / И.М. Маергойз // Весн. Моск. ун-та, сер. геогр. — 1975. — № 4. — С. 3–21.
83. Мажобаев О.М. Экономико-математические модели в планировании и управлении агропромышленными предприятиями: Дис. ... канд. экон. наук: спец. 08.03.02 «Економіко-математичне моделювання» / О.М. Мажобаев. — К., 1995. — 128 с.
84. Малі річки України. — К.: Урожай, 1991. — 296 с.
85. Мартин А.Г. Економічні аспекти оптимізації структури землекористування із застосуванням методів математичного моделювання / А.Г. Мартин // Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття: міжнар. наук.-практ. конф., 20 квіт., 2001 р.: тези доп. — К., — С. 191–194.
86. Мартин А.Г. Еколого-економічна удосконалення структури земельних угідь Полтавської області: автореф. дис. ... канд. экон.

- наук: спец. 08.08.01 «Економіка природокористування та охорона навколишнього середовища»/ А.Г. Мартин. — К., 2004. — 20 с.
87. Сучасний стан земель України і заходи для його поліпшення / В.В. Медведєв, С.Ю. Булігін, Р.С. Трускавецький та ін. // Вісник аграрної науки. — 1996. — № 12. — С. 5–13.
 88. Мельник Л.Г. Екологічна економіка: [підручник] / Л.Г. Мельник. — 2-ге вид., випр. і доп. — Суми: ВТД «Університетська книга», 2003. — 348 с.
 89. Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов МДС 30-1.99. — М., 1999.
 90. Методичні рекомендації з оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування — К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. — 15 с.
 91. Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель // Землевпорядний вісник — 2004. — № 4. — С. 53–56.
 92. Методичні рекомендації щодо механізму виведення з господарського обігу земель, що підлягають консервації. — К.: Урожай, 2005. — 76 с.
 93. Моніторинг виробничо-фінансової діяльності сільськогосподарських підприємств Київської області за 2005 рік. — К.: МАП України, 2006. — 194 с.
 94. Мочерний С.В. Методологія економічного дослідження / С.В. Мочерний. — Львів: Світ, 2001. — 416 с.
 95. Мукомель І.Ф. Сільськогосподарські зони Української РСР / І.Ф. Мукомель. — К.: Вид-во Київ. ун-ту, 1961. — 473 с.
 96. Новаковський Л.Я. Реформування земельних відносин в Україні: проблеми правового забезпечення / Л.Я. Новаковський // Землевпорядкування. — 2001. — № 1. — С. 5–11.
 97. Новаковський Л.Я. Землеустрій — основа державної земельної політики / Л.Я. Новаковський // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 1. — С. 4–6.
 98. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин / Л.Я. Новаковський // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 4. — С. 20–24.
 99. Новаковський Л.Я. Уроки земельного реформування / Л.Я. Новаковський, І.С. Будзилович. — К.: Урожай, 2002. — 128 с.

100. Новаковський Л.Я. Удосконалення земельних відносин у містах / Л.Я. Новаковський, В.О. Леонець. — К.: Урожай, 2006. — 144 с.
101. Новаковський Л.Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко. — К.: Урожай, 2007. — 276 с.
102. Новаковський Л.Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Л.Я. Новаковський, А.М. Третьак. — К., 2000. — 96 с.
103. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л.Я. Новаковський, А.М. Третьак, Д.С. Добряк. — К., 2001. — 116 с.
104. Новаковський Л.Я. Регіональна земельна політика / Л.Я. Новаковський, М.І. Шквир. — К.: Урожай, 2006. — 136 с.
105. Новоторов А.С. Актуальные проблемы оптимизации землепользования в Украине / А.С. Новоторов // Проблемы экологической оптимизации землепользования и водохозяйственного строительства в бассейне р. Днепр. — К.: СОПС Украины НАН Украины, 1992. — С. 35–39.
106. Новоторов О.С. Екологічні аспекти оптимізації землекористування / О.С. Новоторов // Теорія і методи оцінювання, оптимізація використання та відтворення земельних ресурсів: міжнар. наук. конф., 2002 р: тези доп. — К.: РВПС України НАН України, 2002. — Ч. I. — С. 147–157.
107. Научно-методические основы природно-сельскохозяйственного районирования Украинской ССР / Б.С.Носко, Р.Г. Деревянко, А.П. Канаши и др. // Агрохимия и почвоведение. — 1985. — Вып. 48. — С. 3–8.
108. Обґрунтувати наукові основи визначення оптимального співвідношення угідь регіону (на прикладі Лівобережної природно-сільськогосподарської провінції Лісостепової зони): Звіт про НДР (заклучний) / Інститут землеустрою УААН. — К., 2002. — 29 с.
109. Олійник Я.Б. Економіко-екологічні проблеми територіальної організації виробництва і природокористування / Я.Б. Олійник. — К.: Лібра, 1996. — 208 с.
110. О рекультивации земель, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении

- геологоразведочных, строительных и других работ. — Постановление Совета Министров СССР от 2 июня 1976 г.
111. Осипчук С.О. Підсумки освоєння контурно-меліоративного землеробства / С.О. Осипчук // Вісник Дніпропетровського державного аграрного університету. — 2000. — № 1–2. — С. 72–74.
 112. Осипчук С.О. Яружна ерозія в Україні: розповсюдження та тенденція змін / С.О. Осипчук // Землевпорядкування. — 2003. — № 2. — С. 25–33.
 113. Осипчук С.О. Еколого-економічна модель сталого розвитку землекористування України на середньострокову перспективу / С.О. Осипчук // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 1. — С. 45–61.
 114. Осипчук С.О. Сільськогосподарське землекористування України (сутність, проблеми, напрями вдосконалення) / С.О. Осипчук // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 3. — С. 51–71.
 115. Осипчук С.О. Природно-сільськогосподарське районування України / С.О. Осипчук. — К.: Урожай, 2008. — 191 с.
 116. Осипчук С.О. Еколого-економічні аспекти зонування земель України / С.О. Осипчук // Шляхи підвищення ефективності використання агроресурсного потенціалу: міжн. наук. практ. форум. — Т. 1. — Львів: Львів. нац. аграр. ун-т, 2009. — С. 200–206.
 117. Осипчук С.О. Теоретико-методологічні підходи до зонування земель України / С.О. Осипчук, Н.В. Ісаченко // Землеустрій і кадастр. — 2009. — № 4. — С. 44–56.
 118. Основные положения о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ. — М.: Минсельхоз СССР, Госстрой СССР, Госкомлесхоз СССР, 1977. — 78 с.
 119. Паламарчук М.М. Економічна і соціальна географія України з основами теорії / М.М. Паламарчук, О.М. Паламарчук. — К.: Знання, 1998. — 416 с.
 120. Пашенко В.М. Загальнонаукові проблеми природних досліджень у контексті парадигми сталого розвитку / В.М. Пашенко // Проблеми сталого розвитку України. — К.: БМТ, 1998. — С. 147–159.

121. Перелік особливо цінних груп ґрунтів: Наказ Держкомзему України від 06.10.2003 р. № 245 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2003 р. за № 9769/8300).
122. Перович Л. Концептуальні засади кадастрового зонування рекреаційних територій / Л. Перович, Н. Піскоровська // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. — 2009. — Вип. 1. — С. 273–277.
123. Погурельський С.П. Агроекологізація сільськогосподарського землекористування в умовах радіаційного забруднення поліських ландшафтів / С.П. Погурельський // Проблеми ландшафтного різноманіття України. — К.: Інститут географії НАН України, 2000. — С. 167–170.
124. Попова А.В. Екологічні та економічні проблеми відтворення земельно-ресурсного потенціалу в умовах сучасного землекористування / А.В. Попова // Теорія і методи оцінювання, оптимізація використання та відтворення земельних ресурсів: міжнар. наук. конф., 2002 р.: тези доп. — К.: РВПС України НАН України. — Ч. I. — С. 244–246.
125. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 15. — Ст. 818, код акта 2218/2002.
126. Порядок складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту: постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 79 // Офіційний вісник України. — 2008. — № 15. — Ст. 386.
127. Природно-сельскохозяйственное районирование земельного фонда СССР. — М.: Колос, 1975. — 256 с.
128. Природно-сельскохозяйственное районирование и использование земельного фонда СССР / [под ред. А.Н. Каштанова]. — М.: Колос, 1983. — 336 с.
129. Проблеми формування ресурсного потенціалу сталого розвитку АПК: [зб. наук. пр. / відп. ред. В.М. Трегобчук]. — К: Інститут економіки НАН України, 2003. — 111 с.
130. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок,

використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. за № 963 // Офіційний вісник України. — 2007. — № 55. — Ст. 2221, код акту 40547/2007.

131. Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг: Наказ Держкомзему України, Мінфіну України, Мінекономіки України від 15.06.2001 р. № 97/298/124 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 р. за № 579/5770) // Офіційний вісник України. — 2001. — № 29. — Ст. 1329, код акту 19470/2001.
132. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року № 563-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — Ст. 100.
133. Рио-де-Жанейрская декларация по окружающей среде и развитию. Док. ООН/ СОИР 151 / 26 / Key. 1. (Voi. 1). С. 3—7.
134. Розробка територіально-інформаційної бази для оптимізації структури сільськогосподарських угідь як одного з основних чинників переходу від затратного до ресурсо- та енергозберігаючого господарювання: Звіт про НДР (заклучний) / Інститут землеустрою УААН. — № ДР 0197U016540. — К., 1999. — 96 с.
135. Роїк М.В. Сучасні науково обґрунтовані підходи до використання землі / М.В. Роїк. — К.: Вид-во «XXI вік» — «ТРУД-ГриПол», 2003. — 44 с.
136. Руденко В.П. Довідник з географії природно-ресурсного потенціалу України / В.П. Руденко. — К.: Вища школа, 1993. — 180 с.
137. Руденко В.П. Земельно-ресурсний потенціал / В.П. Руденко, С.О. Осипчук // Екологічна енциклопедія. — К.: ТОВ «Центр екологічної освіти та інформації», 2007. Т. 2: Є-Н. — С. 85.
138. Руснак П.П. Економіка природокористування: [навчальний посібник]. Петро Павлович Руснак.— К.: Вища школа, 1992. — 318 с.
139. Саблук П.Т. Реформування земельних відносин, форм власності і господарювання (методичні положення) / П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М.Федоров. — К.: ІАЕ, 1995. — 36 с.
140. Сайко В.Ф. Рациональное использование земельного фонда Украины / В.Ф. Сайко // Аграрная наука. — 1997. — № 3. — С. 18—20.

141. Сайко В.Ф. Наслідки земельної реформи й упередження помилок у землекористуванні України при її проведенні після зняття мораторію на купівлю-продаж землі / В.Ф. Сайко // Збірник наукових праць Національного наукового центру «Інститут землеробства УААН». — К.: ТОВ ВД «ЕКМО», 2007. — С. 3–9.
142. Серебрянский Л.Р. Поддерживаемое, сбалансированное или устойчивое развитие? / Л.Р. Серебрянский, Ю.А. Скопин // Изв. РАН. Сер. геогр. — 1998. — № 1. — С. 44–49.
143. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки / А.Я. Сохнич. — Львів: НВФ «Українські технології», 2002. — 252 с.
144. Стан техногенної та природної безпеки в Україні в 2002 році. — К.: Чорнобильінтернінформ, 2003. — 292 с.
145. Стецюк М.П. Розповсюдження яружної ерозії на території Київської області та заходи боротьби з нею / М.П. Стецюк, І.М. Гураль, С.О. Осипчук // Землеустрій і кадастр. — 2004. — № 1–2. — С. 79–87.
146. Схема природно-сільськогосподарського районування УРСР м-ба 1:1500000. — К.: Укрземпроект, 1985.
147. Тараріко О.Г. Біологізація та екологізація ґрунтозахисного землеробства / О.Г. Тараріко // Вісник аграрної науки. — 1999. — № 10. — С. 5–9.
148. Теоретические основы инженерной геологии. Геологические основы / [под ред. Е.М. Сергеева]. — М.: Недра, 1985. — 332 с.
149. Наукові засади сталого розвитку землекористування: індикація соціального стану та індикаційна модель / А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк, О.В. Гряник та ін. // Землевпорядкування. — 2003. — № 2. — С. 8–18.
150. Тихонов А.Г. Наукові підходи до землеустрійного проектування агроформувань на засадах сталого розвитку землекористувань / А.Г. Тихонов, В.П. Феденко // Землевпорядний вісник. — 2002. — № 4. — С. 23–27.
151. Топчиев А.Г. Пространственная организация географических комплексов и систем / А.Г. Топчиев. — К.: Вища школа, 1983. — 187 с.
152. Трегобчук В.М. Охорона земель складова національної безпеки / В.М. Трегобчук // Вісник НАН України. — 1997. — № 3–4. — С. 3–13.

153. Трегобчук В.М. Рациональне використання та всебічна охорона земель — головні чинники продовольчої і національної безпеки держави / В.М. Трегобчук // Землевпорядкування. — 2001. — № 1. — С. 36–41.
154. Трегобчук В.М. Концепція сталого розвитку для України / В.М. Трегобчук // Вісник НАН України. — 2002. — № 2. — С. 31–40.
155. Трегобчук В.М. Стратегічні завдання та основні вимоги до земельної реформи в Україні / В.М. Трегобчук, Д.С. Добряк // Вісник аграрної науки. — 1998. — № 3. — С. 74.
156. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері / В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська, В.Д. Яровий, В.П. Прадун // Наук. доп. НАН України; Об'єднаний ін-т економіки. — К., 2004. — 47 с.
157. Третьак А.М. Земельні ресурси України та їх використання / А.М. Третьак, Д.І. Бабміндра. — К.: ТОВ ЦЗРУ. 2003 — 143 с.
158. Третьак А.М. Проблеми сталого землекористування в Україні / А.М. Третьак, В.М. Другак // Землевпорядкування. — 2003. — № 4. — С. 70–71.
159. Тьорло В.О. Сільськогосподарське землекористування України (територіальні особливості, проблеми, напрями вдосконалення) / В.О. Тьорло // Український географічний журнал. — 1995. — № 3. — С. 16–24.
160. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666/93 // www.rada.gov.ua.
161. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року № 1529/99 // www.rada.gov.ua.
162. Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» від 30 травня 2001 року № 372/2001 // www.rada.gov.ua.
163. Физико-географическое районирование Украинской ССР. — К.: Изд-во Киевс. ун-та, 1968. — 684 с.
164. Фізична географія Української РСР / [О.М. Маринич, А.І. Ланько, М.І. Щербань та ін.]; під ред. О.М. Маринича. — К.: Вища школа, 1982. — 208 с.

165. Хвесик М.А. Економіко-екологічні проблеми раціонального природокористування в сучасних умовах реформування земельних відносин / М.А. Хвесик // Земельна реформа в Україні. Сучасний стан та перспективи подальшого удосконалення земельних відносин: наук.-практ. конф., 10–13 квіт., 2001 р.: тези доп. — К., 2001. — С. 19–22.
166. Хорев Б.С. Территориальная организация общества / Б.С. Хорев. — М.: Мысль, 1981. — 320 с.
167. Природно-сельскохозяйственное районирование Украинской ССР / Б.М. Чепков, А.П. Канаш, Б.С. Носко и др. // Агрохимия и почвоведение. — 1985. — Вып. 48. — С. 8–22.
168. Природно-сельскохозяйственное районирование Украинской ССР / Б.М. Чепков, А.П. Канаш, Б.С. Носко и др. // Агрохимия и почвоведение. — 1985. — Вып. 48. — С. 8–22.
169. Экологическая оптимизация агроландшафта. — М.: Наука, 1987. — 240 с.

Наукове видання

**Ольга Степанівна ДОРОШ
Наталія Василівна ІСАЧЕНКО
Андрій Геннадійович МАРТИН
Сергій Олексійович ОСИПЧУК
Григорій Карлович ЛОЇК**

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Підписано до друку 25.11.2011 р. Формат 60х84/16
Папір офсетний № 1. Гарнітура “Таймс”. Офс. друк
Ум.-друк. арк. 12,4. Зам. № 411. Наклад 300 примірників

МВЦ «Медінформ»
Свідоцтво про внесення суб’єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції
ДК № 1194 від 15.01.2003 р.

Віддруковано
«СПД ФО «Коломіцин В.Ю.»
03179, м. Київ, вул. Котельникова, 95
Тел./факс (044) 501-35-69
Свідоцтво про державну реєстрацію
В02 № 257914 від 09.12.2002 р.