

№ 2

2013

# ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

## НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

З М І С Т

**ГОЛОВНИЙ РЕДАКТОР**

Д.С. ДОБРЯК, д. е. н., проф.

**ЗАСТУПНИКИ ГОЛОВНОГО  
РЕДАКТОРА**

В.І. КУРИЛО, д. ю. н., проф.

О.П. КАНАШ, к. с.-г. н., доц.

**ВІДПОВІДАЛЬНИЙ СЕКРЕТАР**

О.В. МЕЛЬНИК

**ЧЛЕНИ КОЛЕГІЇ:**

Д.І. БАБМІНДРА, д. е. н., проф.

А.Я. СОХНИЧ, д. е. н., проф.

Ш.І. ІБАТУЛЛІН, д. е. н., доц.

Т.О. ЄВСЮКОВ, к. е. н., доц.

А.Г. МАРТИН, к. е. н., доц.

С.О. ОСИПЧУК, к. геол.-мін. н.

Л.В. ПАЛАМАРЧУК, к. е. н.

**ЗАСНОВНИК**

ДП “Головний науково-дослідний  
та проектний інститут землеустрою”  
Державного агентства  
земельних ресурсів України

Заснований у 2004 році

Виходить чотири рази на рік

Свідоцтво про державну реєстрацію  
КВ № 8532 від 16.03.2004 р.

Рекомендовано до друку  
вченою радою ДП “Головний науко-  
во-дослідний та проектний інститут  
землеустрою”  
(протокол № 2 від 31.05.2013 р.)

Постановою президії ВАК України  
від 15.12.2004 р. № 3-05/П  
науково-виробничий журнал  
“Землеустрій і кадастр”  
внесено до переліку наукових  
видань, у яких можуть публікуватися  
результати дисертаційних робіт  
на здобуття наукових ступенів  
доктора і кандидата економічних наук

**ЗЕМЛЕУСТРІЙ І СТАЛЕ ЗЕМЛЕКО-  
РИСТУВАННЯ**

Добряк Д.С., Бутенко Є.В. Земельно-агро-  
технічний паспорт сільськогосподарського  
підприємства — один із чинників екологічнобез-  
печного використання земельних ресурсів 3

Канаш О.П. Ще раз про паспортизацію зе-  
мельних ділянок ..... 14

Ковалів О.І. Науково обґрунтовані за роз-  
міром і структурою землеволодіння та зем-  
лекористування — основа розвитку сіль-  
ських територій ..... 18

Євсюков Т.О. Формування особливо цін-  
них земель лісгосподарського призначення  
та їхня класифікація ..... 25

**АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
РЕФОРМИ**

Бабміндра Д.І., Буша Д.В. Залучення по-  
зикових фінансових засобів як захід виве-  
дення галузі АПК із кризового стану ..... 33

Підписано до друку 21.06.2013 р.  
 Формат 70 × 100 1/16. Друк офсетний.  
 Ум. друк. арк. 6,5.  
 Ум. фарб.-відб. 6,67.  
 Обл.-вид. арк. 7,49.  
 Зам.13-465. Тираж 600 пр.

#### АДРЕСА РЕДАКЦІЇ

03151, м. Київ-151,  
 вул. Народного ополчення, 3.

Тел./факс:

(044) 275-73-88,  
 (044) 275-61-66

*e-mail*: ndv\_inzem@ukr.net

Оригінал-макет виготовлено  
 ФОП В.М.Думич  
 Свідоцтво про внесення  
 до Держ. реєстру  
 № 274139 серія В03  
 від 02.10.2008 р.

ПАТ “ВПОЛ”,  
 03151, Київ-151, вул. Волинська, 60.  
 Свідоцтво про внесення  
 до Держ. реєстру  
 серія ДК № 4404 від 31.08.2012р.

При передруку посилання на “Земле-  
 устрій і кадастр” обов’язкове.

Відповідальність за достовірність  
 інформації несуть автори.

© “Землеустрій і кадастр”, 2013

Редакція журналу “Землеустрій  
 і кадастр” залишає за собою право  
 на незначне скорочення та літературне  
 редагування авторських матеріалів  
 зі збереженням стилю автора  
 і головних висновків.

## ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

**Мартин А.Г.** Новий методичний підхід до  
 нормативної грошової оцінки земель несіль-  
 ськогогосподарського призначення ..... 37

**Палеха Ю.М., Колосюк А.А.** Нормативна  
 грошова оцінка земель населених пунктів:  
 на рубіконі змін ..... 60

## МОНІТОРИНГ, ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ І ПІДВИЩЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ

**Канаш О.П.** Ґрунти — провідна складова  
 земельних ресурсів ..... 68

## СТОРІНКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

**Шевченко О.В.** Сучасний стан і тенденції  
 використання земельних ресурсів у сіль-  
 ському господарстві ..... 77

До уваги передплатників! ..... 88

---

---

# ЗЕМЛЕУСТРІЙ І СТАЛЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

---

---

УДК 332.33:502.35.63

## ЗЕМЕЛЬНО-АГРОТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА — ОДИН ІЗ ЧИННИКІВ ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

*ДОБРЯК Д.С.,*

*доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН України*

*БУТЕНКО Є.В.,*

*кандидат економічних наук, доцент*

*Національний університет біоресурсів і природокористування  
України*

*Обґрунтовано склад і зміст земельно-агротехнічного паспорта сільськогосподарського підприємства, як наукової основи екологобезпечного та економічно ефективного використання земель, забезпечення відтворення якості ґрунтової родючості, який слугуватиме надійним документом щодо контролю за раціональним використанням і охороною земель.*

**Постановка проблеми.** При переважанні у складі земельного фонду України родючих ґрунтів він характеризується процесами деградації, які охоплюють значну частину території, що спричинено не завжди оптимальним використанням земель.

Надмірне навантаження на земельні вгіддя активізувало розвиток негативних процесів, серед яких особливої сили набули ерозійні. До цього призвело нехтування питаннями екологічної придатності земель для вирощування певних сільськогосподарських культур, зокрема необґрунтоване збільшення площ просапних культур. Втрати від ерозії вимірюються сотнями мільйонів гривень на рік. Знищуються найродючіші шари ґрунту, втрачається його найважливіша складова — гумус, погіршуються фізичні та фізико-хімічні властивості. Шаблонність підходів до використання земель особливо неприпустима в Україні, яка, маючи велику протяжність у широтному і меридіальному напрямках, охоплює дуже відмінну за агрокліматичними показниками територію.

Зважаючи на строкатість умов клімату, будови земної поверхні, якості ґрунтового покриву, напрями використання орних земель мають бути всебічно обґрунтованими. Передусім, це стосується землеробства, яке повинне бути максимально пристосованим до місцевих екологічних умов, що

диференціюються відповідно до природно-сільськогосподарських регіонів. На цьому обов'язково необхідно наголосити тепер, коли відбуваються зміни у системі господарювання, створюються нові землеволодіння і землекористування. В таких умовах згідно з Конституцією України держава має здійснювати контроль за використанням, охороною земельних ресурсів та їхнім відтворенням. Цьому сприятиме розроблення земельноагротехнічних паспортів на кожне сільськогосподарське підприємство.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Питанням екологобезпечного землекористування на засадах сталого розвитку присвячено наукові праці таких вчених, як Д.І.Бабміндра, О.С.Будзьяк, С.М.Волков, Д.С.Добряк, О.П.Канаш, А.Г.Мартин, Л.Я.Новаковський, П.М.Першин, А.Г.Тихонов, В.М.Трегобчук, А.М.Третьяк та ін. Водночас залишається дискусійним широке коло питань щодо формування екологобезпечного сільськогосподарського землекористування на засадах сталого розвитку і дійового контролю цього процесу.

**Мета статті** — обґрунтувати механізм контролю за раціональним використанням, охороною й відтворенням земельних ресурсів у сучасних умовах на місцевому рівні.

**Виклад основного матеріалу.** В умовах широкомасштабного здійснення земельної реформи на території сільськогосподарських підприємств України відбулися значні перетворення, які змінили організаційно-правові та організаційно-територіальні форми власності на землю і господарювання на ній.

Так, на сучасному етапі земельної реформи створено нові організаційно-правові форми господарювання на засадах приватної власності, а саме: 7819 господарських товариств, 4333 приватних підприємств, 1001 виробничий кооператив, 42 101 фермерське господарство, 345 державних підприємств, 1553 підприємства інших форм господарювання [7 с. 51]. Як правило, ці новоутворені агроформування використовують свої землі без належної організації їхньої території та відповідної науково обґрунтованої системи сівозмін, що призводить до розвитку деградаційних процесів та виснаження ґрунтів і втрати їхньої родючості.

Історичний досвід України й зарубіжних держав показує, що реальним механізмом наведення порядку у використанні та охороні земель, регулюванні земельних відносин і переоблаштуванні території може бути тільки землеустрій. Першим кроком при цьому може бути розроблення такого виду землевпорядної документації, як земельно-агротехнічний паспорт на новоутворені агроформування.

Як приклад ілюстрації методичного підходу щодо створення вказаної землевпорядної документації наводимо розроблення земельного-агротехнічного паспорта приватного сільськогосподарського підприємства (ПСП) “Маяк”, розташованого на території Кашперівської сільської ради Житомирської області. Метою розроблення земельного-агротехнічного паспорта є, насамперед, надання допомоги новоутвореним сільгосппідприємствам у виборі подальшого напрямку ефективного використання земель у нових економічних умовах.

У згаданому сільгосппідприємстві площа сільськогосподарських угідь становить 893,8 га, із них ріллі — 783,9 га, в тому числі орних земель: у приватній власності — 2,3 га, державній — 33,2 га, у власників земельних частин (паїв) — 448,4 га, землі спільної суміжної власності (господарські шляхи, лісові смуги) — 70,3 га. Паспорт містить графічну й аналітичну інформацію, яка відображена на окремих кресленнях.

### **1. План земель**

На плані відображено склад земельних угідь господарства. На кресленні показано ріллю, кормові вгіддя, болота, лісосмуги, польові дороги, господарські двори, межі населених пунктів тощо (рис. 1).

План земель виготовлено на основі матеріалів їхньої інвентаризації з використанням матеріалів роздержавлення та приватизації земель, а також проєктів установаження меж Кашперівської сільської ради і меж сільських населених пунктів.

### **2. Картограма агровиробничих груп ґрунтів**

На кресленні показано межі агровиробничих груп ґрунтів та їхні шифри. В таблиці вказано повну назву агровиробничих груп ґрунтів згідно з номенклатурним списком, наведено їхню площу, бали бонітету та грошову оцінку 1 га в розрізі сільськогосподарських угідь (рис. 2).

### **3. План земель за формами власності та користуванням**

План відображає розподіл земель за власниками землі та землекористувачами. На ньому показано межі земель, які знаходяться у приватній власності, й земель, наданих в оренду. В таблиці наведено розподіл земель за видами угідь та їхньою площею у розрізі власників землі й землекористувачів.

В основу розроблення плану земель за формами власності та користуванням були покладені план меж ПСП “Маяк” відповідно до технічної документації щодо поділу земель на земельні частки (паї) та зведена експлікація земель за формами власності й користуванням згідно з проєктом роздержавлення і приватизації земель.

### **4. Схема поділу земель**

На схемі поділу земель агроформування на земельні частки (паї) відображено поділ ріллі та кормових угідь на земельні частки (паї) відповідно до уточненого й затвердженого Кашперівською сільською радою списку громадян — власників земельних сертифікатів — на право на земельну частку (пай) на території цієї сільради (ПСП “Маяк”). Використано також матеріали великомасштабних знімів земель, які підлягають поділу на земельні частки (паї) згідно з технічною документацією з роздержавлення та приватизації земель КСП “Маяк” (1995 р.).

Розмір земельних ділянок (паїв) у фізичних гектарах визначено з урахуванням якісної характеристики земель, що підлягають розподілу на земельні частки (паї).

Кожен власник земельного сертифіката має свій порядковий номер паю, відповідно до якого йому виділено частку ріллі, сіножатей і пасовищ. На плані цифрами позначено площу паю та його порядковий номер.

Умовними позначеннями виділено ріллю й кормові вгіддя.

### **5—10. Картограми придатності ґрунтів для вирощування льону, картоплі, озимої пшениці, озимого жита, вівса, ячменю**

Вказані картограми виготовлено на базі класифікації ріллі щодо придатності її для вирощування основних сільськогосподарських культур. Орні землі за придатністю ґрунтів для вирощування культур класифіковані так, щоб у межах зон вирощування виявити регіони з агроекологічними умовами, кращими для виробництва певних видів продукції землеробства. В такому разі придатність виражається ступенем відповідності властивостей ґрунтів агробіологічним вимогам рослин і можливостям давати певний урожай (рис. 3, 4).











Придатність диференціюється за п'ятьма ступенями, або підкласами.

*Перший підклас* (найпридатніші землі) — це рілля, придатна для вирощування сільськогосподарських культур без будь-яких обмежень. Ефективність вирощування найвища.

*Другий підклас* (землі середньої придатності) — це землі високо- та середньозабезпечені поживними речовинами, але є фактори, які знижують родючість. Урожайність й ефективність вирощування культур нижчі, але при високій агротехніці й забезпеченості добривами вони можуть бути на рівні першокласних.

*Третій підклас* (обмежено придатні землі) — це рілля, середньо- або низькозабезпечена поживними речовинами, ґрунтовий покрив, рельєф та інші умови відзначаються деякими негативними факторами. Усунення їх при вирощуванні культур пов'язано з додатковими витратами на агротехнічні заходи, але без докорінної меліорації.

*Четвертий підклас* (землі низької придатності) — це рілля, ґрунтовий покрив якої характеризується багатьма негативними факторами. Без проведення докорінної меліорації врожаї нижчі за середні, вирощування культури збиткове. Після здійснення докорінних меліоративних заходів можуть бути придатними для вирощування сільськогосподарських культур.

*П'ятий клас* (непридатні ґрунти) — це непридатні під культуру площі, поліпшення яких неможливе або проблематичне за технологічними, природоохоронними та економічними міркуваннями.

На картограмі придатності (рис. 5) підкласи ґрунтів зображено в межах агрогрупи. У таблиці наведено площі ґрунтів за їхньою придатністю.

### ***11. План організації території***

На плані відображено організацію території сільськогосподарських угідь з урахуванням природних, соціальних та еколого-економічних умов, що склалися на період розроблення земельно-агротехнічного паспорта (рис. 6).

При організації ріллі й кормових угідь використано матеріали попередніх проектів землеустрою та планові матеріали коригування ситуації на період розроблення паспорта. На плані виділено межі окремих сівозмін, а також межі їхніх полів і робочих ділянок. Проектування здійснено згідно з існуючими стандартами й методичними положеннями.

При формуванні сівозмін враховано показники попередніх картограм придатності ріллі для вирощування основних товарних сільськогосподарських культур, дані бонітування ґрунтів, а також існуючу виробничу і соціальну інфраструктуру. При необхідності проектують господарські шляхи та пользахисні смуги. Кормові вгіддя організовують у сіножате- та пасовищезміни, що передбачає ефективніше їх використання. В таблицях подано експлікації земель відповідно до сівозмін і сіножате- і пасовищезмін.

### ***12. План розміщення культур у сівозмінах***

На плані подано схеми чергування культур у сівозмінах з прив'язкою до полів сівозмін згідно з наміченою спеціалізацією сільгоспприємства та з урахуванням існуючих природно-економічних умов і обсягів необхідної кормової бази для поголів'я худоби. Щоб досягти запланованої врожайності сільськогосподарських культур передбачено внесення мінеральних добрив за нормами, наведеними в таблиці.

### ***13. Технологічна характеристика полів сівозмін***

На кресленні умовними знаками показано напрямки основного обробітку ґрунту та здійснення основних агротехнічних протиерозійних заходів.

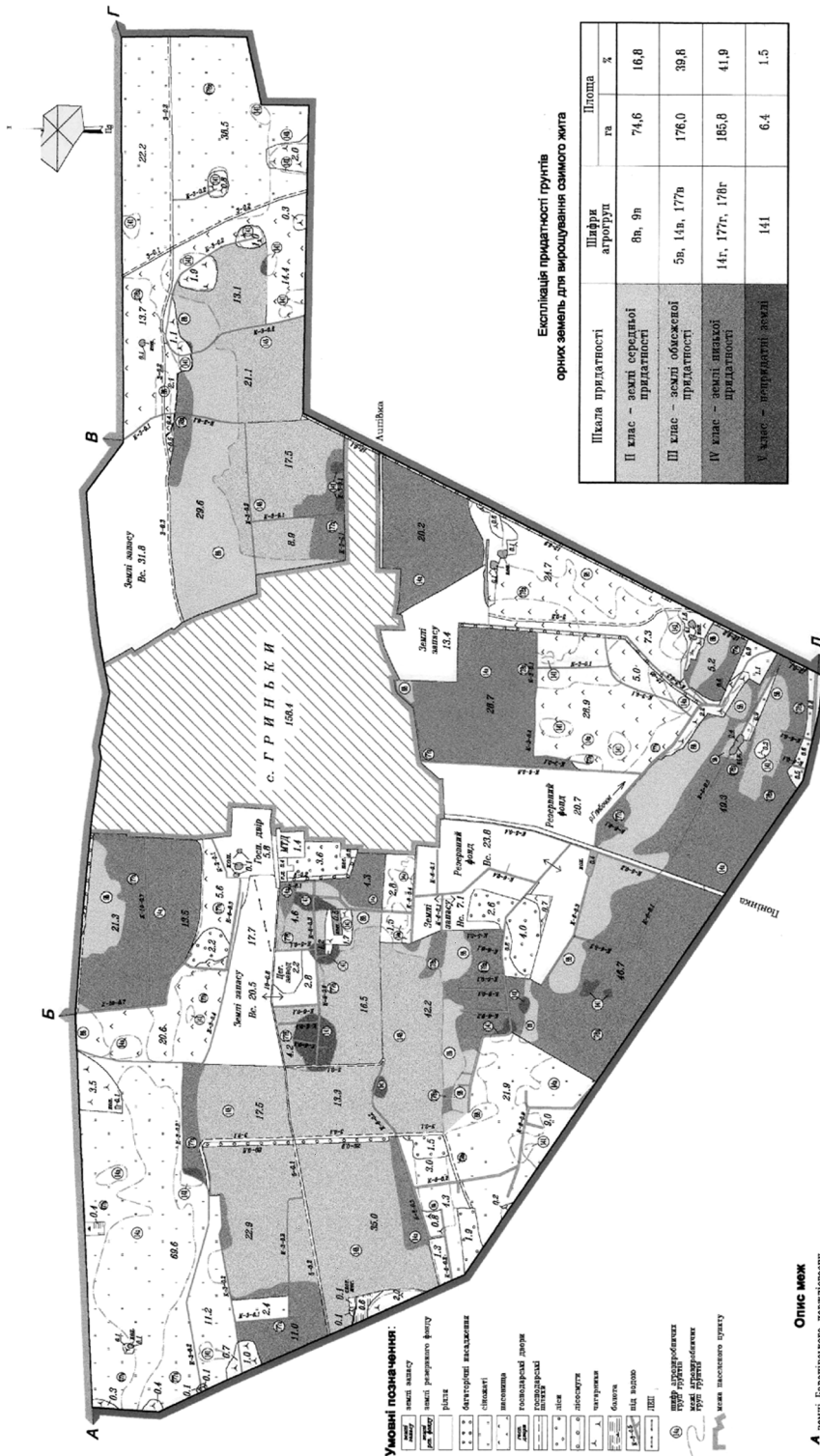


Рис. 5. Картограма придатності ґрунтів орних земель для вирощування озимого жита



Картограму розроблено з урахуванням кліматичних, ґрунтових і організаційних умов сільгосп підприємства. В таблицях указано технологічні характеристики полів сівозмін (довжина робочого гону, робочий нахил, показники, що характеризують родючий шар ґрунту та його гранулометричний склад).

#### **14–16. Картограми агрохімічної характеристики ґрунтів**

На картограмах наведено інформацію щодо середньозважених величин вмісту рухомого фосфору і калію в ґрунті та інформацію щодо ступеня кислотності ґрунтів у полях сівозмін. Креслення складено на основі матеріалів ґрунтового й агрохімічного обстеження сільськогосподарських угідь. У таблицях указано агрохімічну характеристику полів сівозмін і сіножатє- та пасовищезмін.

#### **17. Креслення обмежень (сервітутів) прав власності та користування землею**

На кресленні відображено розміщення існуючих інженерних комунікацій — ліній електропередачі (ЛЕП), водоводів, газопроводів та водоохоронних зон і прибережних смуг.

Опис обмежень у використанні земель в охоронних зонах наведено в окремому розділі.

**Висновки.** Запропонований склад і зміст земельно-агротехнічного паспорта приватного сільськогосподарського підприємства є науковою основою екологічнобезпечного та економічно ефективного використання земельних угідь і забезпечуватиме відтворення якості ґрунтового покриву та слугуватиме надійним документом щодо контролю за раціональним використанням і охороною земельних ресурсів у підприємстві.

#### **Список ітератури**

1. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку землеустрою / Д.С.Добряк // Землевпорядкування. — 2001. — № 1. — С. 27–32.
2. Добряк Д.С. Проблеми сучасного землеустрою / Д.С.Добряк // Землевпоряд. Вісн. — 2012. — № 1. — С. 30–34.
3. Добряк Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні / Д.С.Добряк // Землевпорядкування. — 2002. — № 2. — С. 22–30.
4. Закон України “Про землеустрій” : прийнятий 22 травня 2003 року № 858- IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — № 36. — Ст. 282.
5. Землеустрій — основа державної земельної політики України: матеріали круглого столу // Землевпоряд. вісн. — 2006. — № 1. — С. 2–24.
6. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. — 2-ге вид., допов. / [Д.С.Добряк, О.П.Канаш, Д.І.Бабміндра, [І.А.Розумний]]. — К. : Урожай, 2009. — 464 с.
7. Сільське господарство України. — К. : ТОВ Август Трейд. — 2011. — 386 с.

*Обоснованы состав и содержание земельно-агротехнического паспорта сельскохозяйственного предприятия как научной основы экологически безопасного и экономически эффективного использования земель, обеспечения воспроизводства качества почвенного плодородия, который будет служить надёжным документом по контролю за рациональным использованием и охраной земель.*

*Justified by the composition and content of the crop land and agricultural company passport as scientific basis of environment-friendly and cost-effective use of land, to ensure quality reproduction of soil fertility, and will serve as a reliable instrument for the control of rational use and protection of land.*

УДК 323.2

## ЩЕ РАЗ ПРО ПАСПОРТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

*КАНАШ О.П.,**кандидат сільськогосподарських наук, доцент  
ДП “Головний науково-дослідний та проектний інститут  
землеустрою”*

*Розглянуто існуючий стан паспортизації земель, показано її недоліки, запропоновано підходи до розв’язання проблеми.*

**Постановка проблеми.** Найважливішою умовою оптимізації використання та охорони земель є інформаційне забезпечення (висвітлення) питань, які дають змогу конкретизувати ситуацію стосовно певних природних і господарських показників, притаманних певній ділянці (або поєднанню ділянок). Відсутність тих чи інших характеристик може кардинально вплинути на результати розрахунків, навіть якщо останні виконані за коректними алгоритмами. Це стосується й випадків розроблення землевпорядної проектної документації щодо використання та охорони земель і різних видів оцінки земель.

Коло питань, які входять до інформаційного забезпечення землеустрою та земельного кадастру, дуже широке. Тому розглянемо поки що один із вагомих аспектів інформації — дані про ґрунтовий покрив, без яких неможливо розв’язати питання використання, охорони й оцінки земель. Такі дані базуються на матеріалах спеціальних обстежень — ґрунтових і агрохімічних.

Ґрунтові великомасштабні (1 : 25 000) обстеження на території України (маються на увазі суцільні обстеження всіх сільгосп підприємств) вперше проведені в 1957—1961 роках (до речі, вони були піонерними у межах колишнього СРСР). Кожний колгосп і радгосп одержали карту ґрунтів та супровідні матеріали: картографічні (картограми раціонального використання земель, агровиробничого групування ґрунтів, протиерозійних заходів, хімічної меліорації) й текстові (нарис про ґрунти господарства, їхню морфологічну будову, агрохімічні, фізико-хімічні та фізичні властивості, придатність для певних угідь і сільськогосподарських культур). У 1969 році розпочався другий тур обстежень, що виконувалися в докладнішому масштабі (1:10 000), за вдосконаленою методикою, на суттєво відмінній планово-картографічній основі (матеріалах аерофотознімання, які дають змогу точніше фіксувати контури ґрунтів). На жаль, цей тур обстежень не був завершений, ним охоплено лише 86,4% площі сільськогосподарських підприємств, оскільки після 1991 року ґрунтові обстеження практично не проводилися.

Агрохімічні обстеження передбачають вужчий діапазон визначень, що стосуються, головним чином, вмісту елементів живлення, реакції ґрунтового розчину та показників забруднення ґрунтів. Перші роботи з цих обстежень датуються 1964 роком. Суцільна агрохімічна паспортизація полів (земельних ділянок) на всіх землях сільськогосподарського призначення була запроваджена на виконання Указу Президента України від 2 грудня 1995 року № 1118/95, згідно з яким з метою здійснення державного контролю за зміною

показників родючості й забруднення ґрунтів вона поновлювалася кожні п'ять років. Останнє ставить агрохімічні обстеження в кардинально кращі умови порівняно з ґрунтовими, що всупереч декларативним вимогам проводити їх через кожні 20 років (Закон України від 19.06.2003 року № 962-IV "Про охорону земель") фактично не виконується, хоча існує неспростовний погляд на термін об'єктивної чинності ґрунтових карт, який, на думку провідних фахівців, як правило, становить 15—20 років.

Така ситуація стосовно достовірності карт спричиняється, передусім, дією деградаційних процесів, які мають переважно антропогенне походження. До них належать, зокрема, водна й вітрова ерозія, дегуміфікація (втрата гумусу), а також засолення, осолонцювання, підкислення, оглеєння. Вказані процеси значною мірою викликані похибками у використанні земель. Досить взяти до уваги, що з 32,5 млн га облікової площі орних угідь близько 6,5 млн га припадає на орнонепридатні, а це призводить до величезних економічних і екологічних втрат (останнє пояснюється слабкою здатністю деградованих ґрунтів протистояти негативним процесам).

Резюмуючи зазначене, можна з упевненістю стверджувати, що на нинішній час не вистачає всебічної об'єктивної достовірної інформації про реальний стан земельних ресурсів та їхній ґрунтовий покрив. А це свідчить про безумовну важливість створення науково обґрунтованої системи паспортизації земель, яка забезпечить об'єктивне уявлення про характер і життя ґрунтового покриву, найважливішої складової земельних ресурсів.

**Мета статті** — зосередити увагу на необхідності кардинальної зміни підходів до паспортизації земель.

**Виклад основного матеріалу.** Наявний рівень інформованості про реальний стан земельних ресурсів, у тому числі зміст, достовірність та повнота матеріалів обстежень (ґрунтових й агрохімічних) не дають підстав для заспокоєння, а, навпаки, закликають до невідкладних дій. Ґрунтові обстеження, як уже зазначалося, після 1991 року практично не проводяться.

Агрохімічні обстеження, які вже майже два десятиріччя законодавчо визнані обов'язковими і відповідно здійснюються й покладаються в основу створення агрохімічних паспортів полів, земельних ділянок, мають свій дуже важливий, але водночас порівняно вузький діапазон питань, що ними розкриваються. Не викликає сумніву необхідність фіксації вмісту в ґрунтах рухомих поживних речовин, фізико-хімічних показників ґрунтового розчину, а також наявність залишків пестицидів, важких металів, радіонуклідів та інших забруднювачів. Ці визначення сприяють забезпеченню оптимальних умов для вирощування сільськогосподарських культур, запобіганню забруднення земель, створенню бази для державного контролю за зміною показників родючості. Проте слід зазначити, що коло завдань, які мали намір розв'язати на основі матеріалів агрохімічних обстежень, дещо гіпертрофоване і де в чому нереальне. Відповідно до цього ряд вимог щодо обов'язкового залучення матеріалів агрохімічного обстеження для розроблення певних видів документації є необґрунтованим. Розглянемо для прикладу деякі з них.

Так, згадані матеріали названо як обов'язкові при розв'язанні питань рекультивуації порушених земель, землювання, малопродуктивних угідь, консервації деградованих земель. Проте більшість чинників, які визначають фактичну придатність земель (або, навпаки, вимоги для здійснення згаданих поліпшень), агрохімічними обстеженнями не визначаються, а є елементами ґрунтового знімання. Наприклад, потужність гумусованого шару, що підлягає зняттю для подальшого використання при землюванні, залежить від

вмісту гумусу на певній глибині. Але агрохімічне обстеження оперує лише глибиною орного шару, а не торкається всього профілю ґрунту, тобто відповіді на питання не дає. Це ж саме стосується показників засолення, оглеєння, підстилання небажаними породами, що також часто-густо спостерігається в нижній частині профілю ґрунту й при агрохімічному обстеженні не фіксується. В завданнях згаданих обстежень не входить також картографування еродованих ґрунтів, що має важливе значення при проектуванні використання земель.

Бонітування ґрунтів і грошова оцінка земель базуються на врахуванні стабільних у часі властивостей ґрунтів, а не таких динамічних, як вміст рухомих поживних речовин. Тому для оцінки земель можуть залучатися лише окремі показники агрохімічних обстежень, явно недостатні для здійснення оцінки. Все це очевидно для фахівців, але, на жаль, не завжди береться до уваги при прийнятті рішень, які радикально впливають на ефективне використання та охорону земель.

Звичайно, не можна розглядати паспорт земельної ділянки як достатній чинник раціонального землекористування, який сам по собі забезпечить екологічне й економічне благоенствуювання земель. Але для оптимізації стану земельних ресурсів необхідно оперувати повноцінною інформацією, одним із найновіших носіїв якої повинні бути спеціальні паспорти земельних ділянок. Зміст цих паспортів має відображати дані, одержані при ґрунтових і агрохімічних обстеженнях конкретних ділянок, а також доповнюватися достовірними показниками з інших джерел, які можуть бути екстрапольовані на ці ділянки.

Для паспортів земельних ділянок потрібно передбачити прив'язку останніх із зазначенням географічних координат і відстані від населених пунктів, належність до певних адміністративно-територіальних одиниць, а також одиниць природно-сільськогосподарського районування (номер і назва району, назви округу, провінції, зони). Слід вказати юридичну належність ділянки (власник, користувач, орендар) із наведенням відповідних дат (і, можливо, попередніх власників, користувачів). Обов'язковим є перелік угідь (із зазначенням площ), експлікація агровиробничих груп ґрунтів з розподілом їх на підгрупи залежно від місцеположення за рельєфом, бали бонітування ґрунтів та показники грошової оцінки земель, диференційовані за вгіддями й агрогрупами ґрунтів. Дуже важливо показати рівень придатності наявних агрогруп ґрунтів для вирощування сільсько-господарських культур (за прийнятою п'ятибальною шкалою). Крім цих даних (що відсутні в чинних агрохімпаспортах), треба, звичайно, навести агрохімічні показники ґрунтів (вміст елементів живлення — азоту, фосфору, калію, — гідролітична кислотність і  $pH$ , сума увібраних основ, ступінь насичення основами), забруднення (важкими металами, пестицидами, радіонуклідами). Вміст гумусу за профілем запозичується з матеріалів ґрунтових обстежень. Це ж саме стосується гранулометричного складу, увібраного натрію, кількості солей, глибини залягання карбонатів, оглеєння тощо.

Агрофізичні показники (питома й об'ємна вага, шпаруватість, вологемність, запаси продуктивної вологи, фільтраційна здатність), які при стандартних обстеженнях не визначаються, але є важливими для розв'язання питань використання земель, потрібно залучати з літературних джерел або проектів гідромеліорації, складених для аналогічних ґрунтів і природно-сільськогосподарських районів. У такому разі в паспорті слід зробити відповідні посилання.

Необхідно також вказати в паспорті про наявність у межах земельної ділянки як особливо цінних ґрунтів, що мають особливий статус, так і дегра-



дованих, обмежено придатних чи взагалі непридатних для інтенсивного використання. Доцільно критично переглянути потребу в фіксації деяких показників ґрунту, включених до чинних агрохімічних паспортів. Насамперед, це стосується даних про вміст мікроелементів (бор, молібден, марганець, мідь, цинк), які передбачено зазначати для всіх ґрунтів. Звичайно, для органічних і легких, сформованих на пісках ґрунтів, яким притаманний безумовний дефіцит мікроелементів, інформація про ці елементи є обов'язковою. Проте для ґрунтів, утворених на лесових породах (а вони переважають на території України), що, як правило, не мають такого дефіциту, викликає сумнів необхідність виконання всієї гами таких складних і дорогих аналізів. Досить екстраполювати на паспорти ділянок показники, які характеризують вміст мікроелементів для відповідних ґрунтів природно-сільськогосподарського району.

Наведене відбиває загальні (в чомусь, можливо, попередні) міркування про склад та функції паспортів земельних ділянок. Не виключено, що при детальному опрацюванні проблеми виникне необхідність передбачити певну диференціацію підходів до паспортизації земель, пов'язану із зональними особливостями територій. Слід також мати на увазі, що потрібні (але як тимчасові!) припущення, зумовлені наявними прорахунками в періодичності проведення ґрунтових обстежень. Але це особливо гостра тема, яка потребує окремого розгляду.

**Висновки.** Паспортизацію земель варто розглядати як дуже важливу умову досягнення оптимізації використання земельних ресурсів, їхньої охорони, об'єктивної оцінки, а також створення ефективного ринку земель. Вихідною базою для паспортів земельних ділянок слугуватимуть в основному матеріали ґрунтових й агрохімічних обстежень із залученням достовірних для конкретної території літературних і проектних даних із питань, що не входять до складу згаданих обстежень. Зміст та порядок заповнення земельних паспортів доцільно визначити після професійного обговорення цієї проблеми з урахуванням різних поглядів і належності до різних регіонів. При цьому не треба забувати про те, що питання вдосконаленої паспортизації земель є надзвичайно актуальними й зволікання з ними негативно впливатиме на якість і використання земельних ресурсів.

*Рассмотрено существующее состояние паспортизации земель, показаны ее недостатки, предложены подходы к решению проблемы.*

*Having considered the current state passports systems of land are revealed its shortcomings, suggests approaches to solving the problem.*

УДК 332.2

## НАУКОВО ОБҐРУНТОВАНІ ЗА РОЗМІРОМ І СТРУКТУРОЮ ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ — ОСНОВА РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

КОВАЛІВ О.І.,

*кандидат економічних наук, старший науковий співробітник  
Інституту агроекології і природокористування НААН України*

*Обґрунтовано деякі особливості виникнення проблем щодо формування за розміром і структурою сільськогосподарських землекористувань в Україні. Також узагальнено ряд наукових поглядів автора цього дослідження стосовно шляхів базального подальшого розвитку землекористувань через комплексне землевпорядкування у процесі звершення земельної реформи. Вважається, що, передусім, необхідно формувати ефективні землеволодіння та землекористування фермерських і селянських господарств сімейного типу, які б стали невід'ємним організмом живого природного середовища й основним джерелом вирощування та одержання натуральних продуктів харчування насамперед для потреб усіх громадян України.*

**Постановка проблеми.** Існуючі сільськогосподарські землекористування за своїм розміром і структурою в Україні не відповідають потребам збереження природно-господарської цілісності агролісоландшафтів та оптимального просторового соціального й економічного розвитку конкретних сільських територій та їхніх місцевих громад. Вони виникали через відчутність відповідної політичної волі на здійснення правових і регуляторних кроків на державному й місцевому рівнях. Наявні окремі настанови та заклики до їхнього впорядкування на основі еколого-економічних вимог у сучасних реаліях, так званої української ринкової економіки, є малоімовірними.

Доречно наголосити, що в період планової економіки також відбувся повсюдний наступ на природні агрокомплекси під гаслом “освоєння” у товарні орні землі всіх малоприсадатних і непридатних для цього угідь. Землі сільськогосподарського призначення й прилеглі до них лісові масиви та інші ділянки в основному використовували штучно створені колективні та державні сільськогосподарські підприємства. Їхній загальний розмір у середньому становив 2—4 тис. га. В часи перебудови, на початку 90-х років минулого століття, почали формуватися селянські (фермерські) господарства середнім розміром 25 га й особисті підсобні (селянські) господарства загальною площею до 2 га.

У процесі прискореного реформування аграрного сектора економіки на початку 2000 року на базі майже 11 тис. колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) було створено понад 14,5 тис. агроформувань різного типу господарювання, які використовували розпайовані землі на умовах оренди. В цей період інтенсивно виокремлювалися земельні ділянки під землі запасу і до резервного фонду для ведення особистих селянських господарств, до яких було долучено понад 800 тис. земельних паїв тощо. Дещо збільшилася кількість фермерських господарств на спонтанно виділених масивах і досягла 43 тис. Таке фрагментарне порушення існуючої організації

території, здавалося б, усталених землекористувань комуно-соціалістичного типу не розв'язувало проблем розумного трансформування господарської системи й лише вплинуло на структуру угідь та посилило екологічний дисбаланс їхнього співвідношення. Адже нові товарні сільськогосподарські землекористування за розміром і структурою виникали всупереч декларованим намірам організаторів реформ поза процесом науково обґрунтованих вимог до формування бажаних господарських одиниць.

В умовах розвитку високодохідного експортно-орієнтованого агробізнесу під виглядом необхідності інвестування аграрного сектора економіки й через відсутність державної регуляторної політики щодо розвитку ефективних вітчизняних господарських структур, оснований на власній праці, в Україні більшість створюваних господарств трансформувалися і закономірно появилися десятки надвеликих агрохолдингів. Як наслідок працездатні селяни переважно залишилися без роботи, сільське населення зубожіє, а ряд сільських населених пунктів занепадає й зникає з карти України. Посилюється деградація не тільки ґрунтів і водних ресурсів, але й багатьох сільських територій та екосистем у цілому.

У зв'язку із зазначеним головним завданням звершення земельної реформи є виправлення допущених помилок та правове забезпечення нових земельних відносин комплексними реальними механізмами, спрямованими на формування науково обґрунтованих за розміром і структурою нових землеволодінь та землекористувань як основи успішного розвитку сільських територій.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Вивченню проблем щодо формування нових за розміром та структурою сільськогосподарських підприємств і фермерських та особистих селянських господарств, а також стосовно подальшого врегулювання земельних відносин в Україні приділяється багато уваги і присвячено ряд робіт, зокрема, таких відомих учених, як В.М.Гейць, І.К.Бистряков, Д.С.Добряк, Й.М.Дорош, В.Я.Месель-Веселяк, Л.Я.Новаковський, П.Т.Саблук, А.М.Третяк, М.М.Федоров, А.Д.Юрченко, В.В.Юрчишин та ін. Проведені дослідження цими та іншими науковцями підтверджують наявність проблем на сучасному етапі щодо формування ефективних землекористувань у сільській місцевості, які потребують негайного розв'язання.

**Мета статті** — вивчити причинно-наслідкові зв'язки щодо виникнення проблем стосовно формування бажаних за розміром і структурою сучасних сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань, а також узагальнити ряд науково обґрунтованих поглядів автора цього дослідження щодо шляхів подальшого розвитку сільських територій і відновлення природних агролісоландшафтів через нове комплексне землевпорядкування у процесі завершення земельної реформи в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Кожна держава, яка проводила земельні й аграрні реформи в національних інтересах, накреслювала цілі та шляхи своїх реформувань, бачила їхні перспективи. Всі реформування супроводжувалися комплексним продуманим землеустроєм і землевпорядкуванням. Головним завданням було створення передумов для довготривалого функціонування стабільних фермерських землекористувань сімейного типу, наприклад таких, які діють у переважній більшості європейських країн. Вони одночасно стали запорукою збереження демографічної ситуації в сільській місцевості як генофонду нації, а також гарантованим джерелом стабільності продовольчої безпеки країни.

Аналізуючи земельну реформу Російської імперії (початок минулого століття), можна констатувати, що її метою було також створення умов

вільної праці на власній землі, наближення людей і худоби до родючих угідь, у результаті чого сформувалося майже мільйон сімейних господарств. Для цього виділялися відповідні земельні масиви, діяла фінансово-господарська система тощо.

Будуючи соціалізм, також проводили широкомасштабний соціалістичний землеустрій та землевпорядкування, в процесі яких ліквідували століпінські хутори, усупільнювали землю й насильно формували колективні господарства, згуртовуючи всі поселення і всі помешкання в компактні населені пункти (комуні). Освоювали землі та розорювали межі. При цьому колгоспників не вважали повноправними громадянами. Будь-хто із селян не мав права покинути колгосп без рішення зборів. Працюючі — від малого до старого — одержували мізерну винагороду за трудовні. Їм стали видавати паспорти лише у 1961 році. Селяни почали мігрувати в міста. Пізніше, щоб остаточно ліквідувати настрої осібності й самотності та щоб легше було “управляти” радянськими селами повсюди створювали радгоспи, укрупнювали колгоспи — по декілька в один і об’єднували села в одну сільраду. Внаслідок такого землеустрою виникли “успішні” центральні садиби та неперспективні села, що починали вимирати. Формувалися міжколгоспні об’єднання й трести. Одночасно проводився наступ на власність, яка залишалася в дворах селян, у тому числі через додаткові податки на коней, худобу, птицю, на кожне дерево і куш. Таким чином досягалася мета побудови комунізму.

У кінці минулого століття радянська система законодавчо не могла вже існувати й стала занепадати. Після проголошення незалежності України через відсутність інтересу до розвитку самостійної молодшої держави і чіткого й однозначного бачення багатьма керівними політиками шляхів розумної трансформації аграрного сектора економіки невідворотним виявився процес занепаду і руйнування радянського устрою, зокрема штучно створених землекористувачів.

Здійснюючи хаотичні кроки в пошуку ефективного власника, а не господаря на власній землі, не створюючи можливостей для реалізації приватної ініціативи, на жаль, до цього часу так і не визначено з позиції національних інтересів, а значить, із позиції інтересів всіх громадян України, мети, етапів, завдання та механізмів правового, економічного, фінансового, соціального й духовного розвитку подальших земельних реформ і цивілізованих ринкових умов, а також шляхів їх забезпечення та реалізації. Проголошена земельна реформа не супроводжувалася комплексом робіт із державного землеустрою і землевпорядкування як основного інструмента державного управління, регулювання й реалізації аграрної реформи та здійснення заходів щодо формування мінімально неподільних ділянок (полів) за їхнім функціональним призначенням і цілісних господарюючих землекористувачів. Не створено системи з раціонального використання й охорони ґрунтів. За таких обставин вести розмову про еволюційний розвиток бажаних за формами, змістом і розмірами господарюючих суб’єктів на родючих українських землях недоречно.

Слід зазначити, що в сучасних умовах унаслідок таких непродуманих дій, у тому числі через існування високих банківських відсотків (понад 20), немає найменшої можливості бажаним молодим фермерам створювати ефективні власні господарства. Пропонований вільний ринок земель сільськогосподарського призначення й начебто вигідні для селян інститути застави та іпотеки також не сприятимуть появі господарств європейського типу. Тому сучасний стан земельних відносин і використання землі та її природних ресурсів в Україні потребує нагального впровадження комплексних

і системних радикальних заходів, спрямованих на виправлення допущених помилок; становлення ринкових земельних відносин; формування системи захисту набутого права власності, користування та розпорядження землею, включаючи державу й територіальні громади; створення умов для раціонального та ефективного природокористування й охорони ґрунтів і підвищення їхньої родючості, а також ґрунтового впорядкування органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування у цій сфері [3, 4, 8].

Дуже важливим в існуючих умовах є формування у сільській місцевості ефективних землелеволодінь і землекористувань фермерських та селянських господарств сімейного типу, які б стали невід'ємним організмом живого природного середовища й основним джерелом вирощування та одержання натуральних продуктів харчування для всіх громадян України. Такі господарства як складові природно-господарської системи в конкретних природно-кліматичних умовах мають орієнтувати свою функціональну діяльність на виконання біологічних, агроекологічних, технологічних, водорегулювальних, інженерно-технічних та інших вимог. Вони мають сплачувати єдиний земельний податок у розмірі рентної величини, визначеної для конкретного землеволодіння чи землекористування.

Ключовий захід у досягненні такого успіху полягає в проведенні, насамперед, державного землеустрою й землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях. При цьому найважливішим має бути пошук варіантів щодо формування науково обґрунтованих за змістом, формою та розміром (диференційовано по всій території України) приватних сімейних фермерських і селянських господарств (родові, сімейні маєтки, створювані молодими сім'ями переважно без найманих працівників), які б стали каркасною основою формування територіальної громади й генераторами комплексного розвитку сільських територій [2, 8].

Вважаємо, що формування пропонованих землелеволодінь та землекористувань повинне також утверджувати новий соціальний і економічний устрій на селі, фундаментом якого мають бути такі найважливіші принципи, як:

повний успіх сімейного й родинного способу життєдіяльності в сільській місцевості як пріоритетності у державотворчій політиці;

беззаперечне володіння і користування землею та її природними ресурсами місцевого значення потенційним фермером-селянином на правах приватної власності, можливо на правах довічного успадкованого володіння;

абсолютне право власності на житло, техніку, худобу, засоби виробництва та на інше нерухоме і рухоме майно, необхідне для життя й ведення ефективного сільського господарства;

юридична і господарська самостійність, спрямована на утвердження натурального екологічно чистого та ефективного функціонування господарства;

право на переробку виробленої продукції, її збут, а також на іншу діяльність членами господарства, що не перешкоджає успішному функціонуванню тому чи іншому фермерському й селянському господарствам сімейного типу, включаючи сільський зелений туризм і фріланс роботу (робота в домашніх умовах);

невтручання в господарську діяльність та повний захист із боку держави законних інтересів фермерського й селянського господарств та їхніх членів;

гарантування екологічно збалансованого і безпечного для життя та здоров'я людей використання прилеглих територій до фермерського й селянського господарств;

повна моральність і економічна відповідальність за результати господарської та комерційної діяльності;

добровільність добору й пошуку партнерів і форм взаємодії з ними; розвиток неприбуткової кооперації та безперешкодного виходу таких кооперативів, а також господарств із власною продукцією на всі можливі ринки збуту, в тому числі закордонні;

економічна підтримка і стимулююча політика, особливо щодо формування й функціонування інфраструктури (дороги, лінії електропередачі та газопроводів, централізоване водопостачання), освіти, охорони здоров'я й інших заходів із боку держави.

За попередніми розрахунками і прогнозами необхідно створити понад 250 тис. таких фермерських господарств загальною площею майже 10 млн га малих масивів ріллі та інших прилеглих угідь як каркасну основу розвитку сільських територій. Поряд із цим доцільно впорядкувати до 5 тис. спеціалізованих агроформувань різної форми господарювання (переважно з найманими працівниками) загальною площею близько 10 млн га високоцінних і високотоварних великих масивів. Решту сільськогосподарських угідь мають використовувати без найманих працівників дрібні особисті селянські та фермерські господарства (їх до 2 млн), частину земель необхідно залужити, залісити тощо [8].

Діяльність усіх таких створюваних і впорядкованих господарств повинна ґрунтуватися на високоморальних та культурних цінностях й орієнтуватися на виробництво натуральної екологічно чистої (органічної) високобілкової продукції рослинництва і тваринництва. Відповідна увага має приділятися вітчизняним передовим агроекологічним, біоенергетичним, енергозберігаючим, вітамінозберігаючим (включаючи холодильні) та іншим технологіям.

Головне поряд із наведеними принципами — забезпечити умови вільного господарювання й господарської ініціативи і самореалізації, дешеве довгострокове кредитування та гарантії збуту виробленої продукції за стабільними цінами лише для господарств (відповідно сформовані землекористування і землеволодіння) — учасників реалізації пропонованої державної політики. Для цього передбачається також:

створювати необхідні умови для вільного й повного забезпечення вітчизняною продукцією і продуктами (натуральна екологічно чиста (органічна) високобілкова продукція рослинництва й тваринництва) потреб внутрішнього ринку на конкурентній основі, створюючи передумови та можливості купівельної спроможності для всіх громадян України. Здійснювати закупівлю їх лише на відкритих торгах для потреб держави, включаючи демпферні, стратегічні запаси довготермінового зберігання;

спрямовувати розвиток АПК на максимальне виробництво і реалізацію на зовнішніх ринках продукції господарствами, які відповідно сформували землекористування й стали активними учасниками реалізації пропонованої державної політики, надлишків виробленої власної продукції, особливо продуктів харчування та промислової переробки (запроваджуються стандарти, що відповідатимуть вимогам СОТ);

дозволити вільно завозити всю продукцію, яку неможливо або не вигідно виробляти в Україні. Для цього потрібно впровадити відповідні стимулюючі механізми, у тому числі національні стандарти, що відповідають національним вимогам, та інші заходи національної безпеки.

Беручи до уваги наслідки паювання земель і непрозорість у створюваних механізмах остаточного роздержавлення інших земель сільськогосподарського призначення за допомогою ПАТ “Державний земельний банк”, вважаємо, що досягти поставленої мети стосовно формування й функціонування бажаних за розміром і структурою сучасних сільськогосподарських

землеволодінь та землекористувань можна за певних умов. Однією з них є впровадження механізмів здійснення перших трансакцій у процесі реалізації землевпорядного планування, землеустрою і землевпорядкування. Для цього пропонується законодавчо визначити й невідворотно впровадити механізми, де б перші трансакції та зміна цільового призначення на всі розпайовані землі сільськогосподарського призначення незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, а також на всі землі державної власності відбувалися б тільки через пропоновану Національну спеціалізовану установу (її філії) [1, 8].

**Висновки.** Виходячи із викладеного, доцільно зазначити, що питання землі та її природних ресурсів, які конституційно визнано основним національним багатством і до яких мають відношення майже всі галузі народного господарства й усі громадяни України, повинні бути пріоритетом держави [1–12].

Сучасний стан земельних відносин в Україні потребує нагального впровадження комплексних і системних радикальних заходів шляхом проведення відповідного державного землевпорядного планування, землеустрою і землевпорядкування на національному, регіональному та місцевому рівнях, формуючи у сільській місцевості, передусім, ефективні землеволодіння й землекористування фермерських і селянських господарств сімейного типу, які б стали невід'ємним організмом живого природного середовища й основним джерелом вирощування та одержання натуральних продуктів харчування для всіх громадян України.

Вважаємо, що без забезпечення умов вільного господарювання і господарської ініціативи й самореалізації, дешевого довгострокового кредитування та гарантії збуту виробленої продукції за стабільними цінами лише відповідно сформованим землекористуванням і землеволодінням як основним учасникам реалізації пропонованої державної політики й без створення необхідних можливостей купівельної спроможності такої продукції всіма громадянами України не відбудеться бажаного розвитку сільських територій і не гарантуватиметься продовольча безпека в державі. При цьому мають стимулюватися максимальне виробництво та реалізація на зовнішніх ринках продукції, виробленої такими господарствами, особливо продуктів харчування.

Пропонується прийняти дійові законодавчі й нормативно-правові акти, у тому числі внести відповідні зміни до Закону України “Про землеустрій”. Потрібно також визначити і терміново впровадити механізм, де б перші трансакції чи зміна цільового призначення на всі розпайовані землі сільськогосподарського призначення незалежно від того хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, відбувалися тільки через відповідну державну установу (її філії). Тобто у разі виникнення бажання здійснити будь-які трансакції, за винятком успадкування родичами першої черги, чи намірів змінити цільове функціональне призначення всі розпайовані земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, викуповуються лише відповідною державною установою за ціною, що встановлюється або складається для сільськогосподарських земель. При цьому необхідно негайно (до прийняття відповідних законів) надати можливість відчужувати (продавати до державної власності) земельні паї, набуті безоплатно у власність усім тим, кому вони не потрібні й кому нагально потрібні гроші, а не просто накладати мораторій чи відпускати всіх селян у “вільне ринкове плавання”, з яких більше половини пенсіонерів.

## Список літератури

1. Ковалів О.І. Балансування інтересів та впорядкування ринкових земельних відносин — основний інструмент цивілізованих механізмів природокористування / О.І.Ковалів // Наук. вісн. НУБіП України. — Сер. Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. — Вип. 163. — Ч. 3. — С. 252—259.
2. Ковалів О.І. Державний землеустрій як основний інструмент здійснення земельної та аграрної реформ. / О.І.Ковалів // Організаційно-економічні трансформації в аграрному виробництві : зб. матеріалів дванадцятих річних зборів Всеукр. конгресу вчених економістів-аграрників (25—26 лют. 2010 р.) — К. : ННЦ ІАЕ, 2010. — С. 173—178.
3. Ковалів О.І. Еколого-економічні та соціальні напрями регулювання земельних відносин і природокористування на сучасному етапі / О.І.Ковалів // Економіст. — 2011. — № 10. — С. 31—33.
4. Ковалів О.І. Земля та її природні ресурси — основа подальшої внутрішньої політики в Україні на рентній основі (реальна програма дій) / О.І.Ковалів // Землеупорядкування. — 2003. — № 3 — Ст. 16—20.
5. Ковалів О.І. Наслідки земельної реформи в Україні / О.І.Ковалів // Стратегія розвитку аграрного сектора економіки на період до 2020 року. : зб. матеріалів чотирнадцятих річних зборів Всеукр. конгресу вчених економістів-аграрників (16—17 жовт. 2012 р.). — К., 2013. — С. 208—214.
6. Ковалів О.І. Національна регуляторна політика на новій рентній основі / О.І.Ковалів // Економіка АПК. — 2009. — № 3. — С. 94—97.
7. Ковалів О.І. Неможливість завершення земельних реформ без здійснення відповідного державного землеустрою / О.І.Ковалів, О.П.Ісаченко // Землеустрій і кадастр. — 2012. — № 1. — С. 19—30.
8. Ковалів О.І. Основні засади комплексної національної регуляторної політики з реалізації конституційних вимог в Україні щодо землі та її природних ресурсів — основного національного багатства (акцент на землях сільськогосподарського призначення) / О.І.Ковалів // Земельне право України. — 2006. — № 2. — С. 45—55.
9. Ковалів О.І. Основні особливості економіки природокористування в процесі регулювання земельних відносин. / О.І.Ковалів // Інновац. економіка. — 2012[30]. — № 4. — С. 262—265.
10. Ковалив А.И. Реальный путь продвижения земельной реформы в Украине / А.И.Ковалив, А.П.Исаченко : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 100-летию Закона “О землеустройстве”. — М. : ГУЗ, 2012. — С. 153—159.
11. Ковалив А.И. Роль землеустройства в сохранении почвенно-земельных ресурсов / А.И.Ковалив, А.П.Исаченко // Почвенно-земельные ресурсы, оценка, устойчивое использование, геоинформационное обеспечение : материалы Междунар. науч.-практ. конф. (6—8 июня 2012). — Минск, 2012. — С. 7—13.
12. Конституція України : прийнята 28 червня 1996 року № 254к/96 // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 1996, № 30. — Ст.141.

*Обоснованы некоторые особенности возникновения проблем относительно формирования по размеру и структуре сельскохозяйственных землепользований в Украине. Также обобщен ряд научных взглядов автора этого исследования относительно путей желаемого дальнейшего развития землепользований через комплексное землеустройство в процессе свершения земельной реформы. Считается, что, прежде всего, необходимо формировать эффективные землеустройства и землепользования фермерских и крестьянских хозяйств семейного типа, которые бы стали неотъемлемым организмом живой естественной среды и основным источником по выращиванию и получению натуральных продуктов питания в первую очередь, для потребностей всех граждан Украины.*

*Certain features of the problems origin in relation to agricultural land-tenures forming in size and structure of in Ukraine were substantiated. A range of the author's scientific views regarding ways of further development of the desired land use through the integrated land management in the accomplishment of the land reform was also generalized. It is considered that foremost, it is necessary to form an effective landownerships and land-tenures of farmer and peasant economies of domestic type, which would become the inalienable organism of living natural environment and basic mechanism of growing and receipt of natural food stuffs, above all things, for the necessities of all citizens of Ukraine.*



УДК 332.143:332.33

## ФОРМУВАННЯ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇХНЯ КЛАСИФІКАЦІЯ

**ЄВСЮКОВ Т.О.,**

*кандидат економічних наук, доцент, докторант\*,  
Національний університет біоресурсів і природокористування  
України*

*Розглянуто головні передумови виділення особливо цінних земель лісогосподарського призначення. Запропоновано їхню детальну класифікацію, яка ґрунтується на нормах Земельного та Лісового кодексів і Порядку поділу лісів на категорії й виділення особливо захисних лісових ділянок.*

**Постановка проблеми.** Ліси України відповідно до чинного законодавства є її національним багатством. Вони виконують важливі соціальні, економічні та екологічні функції і є джерелом задоволення суспільних потреб у лісових ресурсах. За оперативними даними Держземагентства України, загальна площа земель лісогосподарського призначення станом на 01.01.2012 року становила 10 611,3 тис. га, або 17,6% її території. Останнім часом спостерігається позитивна динаміка збільшення площ лісів і лісовкритих територій, зокрема в 2006—2012 роках вона зросла на 107,6 тис. га [2]. Чинним законодавством передбачено виділення особливо захисних лісових ділянок, для яких встановлюватиметься обмежений режим лісокористування, у межах лісових ділянок однієї з категорій лісів (природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі; захисні; експлуатаційні).

Таким чином, у складі земель лісогосподарського призначення наявні землі, що характеризуються особливою з погляду лісогосподарського виробництва економічною цінністю або ж формують виключне екологічне та соціальне значення для суспільства і природи в цілому. На нашу думку, наявність таких критеріїв — головна передумова виділення особливо цінних земель (далі ОЦЗ) лісогосподарського призначення, щодо яких згідно із земельним законодавством забезпечуватиметься найвищий рівень правової охорони. Необхідність формування ОЦЗ у межах земель лісогосподарського призначення зумовлюється також їхніми унікальними захисними, природоохоронними, рекреаційними властивостями, значенням для підтримання й збереження біорізноманіття.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Останнім часом проблемі вивчення ОЦЗ присвячено наукові дослідження Д.І.Бабміндри, Д.С.Добряка, Й.М.Дороша, О.П.Канаша, А.Г. Мартина, Л.Я.Новаковського, М.А.Олещенка, С.О.Осипчука, А.М.Третяка та ін. Вони відобразили в своїх працях теоретичні, методологічні, методичні й прикладні проблеми визначення, охорони та раціонального використання ОЦЗ. Водночас залишаються недостатньо вивченими питання формування ОЦЗ у межах земель лісогосподарського призначення й опрацювання наукових підходів щодо їхньої класифікації, нерозв'язане питання розробки досконалих механізмів економіко-правової охорони цих земель, визначення їхнього правового режиму.

\* Науковий консультант д-р екон. наук, проф., член-кореспондент НААН України Д.С.Добряк.

© Євсюков Т.О., 2013.

**Мета статті** — всебічно проаналізувати еколого-економічні, соціальні та правові передумови виділення ОЦЗ лісогосподарського призначення і представити їхню детальну класифікацію.

**Виклад основного матеріалу.** ОЦЗ мають велике значення в формуванні сталої землекористування, вони становлять основу екологічного каркаса, концентрують у собі найкращий земельно-ресурсний потенціал, лежать в основі формування національної свідомості та духовності нації, є об'єктами наукових досліджень на довгострокову перспективу, пропаганди передового досвіду і втілення у життя найновіших наукових розробок.

Протягом тривалого часу ліси розглядалися переважно як джерело цінної сировинної бази народного господарства та формування бюджетних (у тому числі й валютних) надходжень держави. Поряд із цим історичні факти підтверджують існування лісів, які вважалися недоторканими, заповідними і суворо охоронялися від різноманітних випадків руйнувань, забруднення та паплюження (Мельхеев Н., 1959). Варто навести яскраві приклади заснування Біловезької Пущі польським королем Сигізмундом у 1538 році, указів Петра I в 1701, 1703 роках, у яких йшлося про заборону випасання худоби, проведення рубок в заборонених лісах (порушника могла чекати смертна кара), заборону вирубування дерев навколо великих річок на відстані 30 верст і малих — 20 верст [7].

Отже, можна констатувати, що виникнення таких земель пов'язано із дбайливим ставленням людини до них, визначенням їхньої виживої ролі й закріпленням її у відповідних нормативно-правових актах (переважно з метою збереження та охорони). Як правило, цінність земель пов'язується з корисністю, зумовленою виконуваними ними функціями. ОЦЗ — це спосіб інтерпретації їхньої суспільно-економічної цінності. Відповідно землі, які мають особливу цінність, можна виділити практично в межах кожної категорії земель за основним цільовим призначенням, не є винятком і землі лісогосподарського призначення.

На нашу думку, до ОЦЗ на землях лісогосподарського призначення варто віднести особливо захисні лісові ділянки, ділянки з найкращими лісорослинними умовами, ділянки з цінними й рідкісними (ендемичними та реліктовими) деревами і чагарниками, занесеними до Червоної книги України, ділянки з насінниками та плюсовими деревами, праліси, ліси, що є об'єктом науково-дослідних робіт на довгострокову перспективу тощо.

Усім лісам характерна екологічна і соціальна цінність. Вона може бути зумовлена зоною поширення дикої природи, охоронним впливом на водозбори, місцем розташування об'єкта (території) природно-заповідного фонду або земель історико-культурного призначення. Якщо у вказаних лісах цінності вважаються такими, які відіграють унікальну роль чи мають особливе значення, то ці ліси можна віднести до особливо цінних для збереження лісів [5].

Світова практика свідчить, що питанням охорони і збереження земель, передусім особливо цінних, приділяють значну увагу. Багато зарубіжних держав проводять жорстку політику збереження їхнього потенціалу, дані про них внесені до національних реєстрів, картографуються й підлягають оприлюдненню, що є серйозним бар'єром при їх вилученні [3]. У таких розвинутих країнах світу, як США, Франція, Німеччина та інших, існують численні приклади виділення та класифікації ОЦЗ з метою збереження їхньої унікальності або ж високої продуктивності.

Наприклад, Концепція формування лісових територій високої природоохоронної цінності (*High Conservation Value Forest (HCVF)*), розроблена

## 1. Категорії особливо цінних для збереження лісів [5, 8]

№ п.п.	Категорія особливо цінних для збереження лісів	Характеристика*
1	HCV1	Лісові території з виявленими осередками біорізноманіття, які цінні на глобальному, національному чи регіональному рівнях
2	HCV2	Значні лісові ландшафти, значущі на глобальному, національному або регіональному рівнях, де життєздатним популяціям більшості, якщо не всіх аборигенних видів, властиві природні характеристики структури, поширення та чисельності. Такі ландшафти можуть бути розташовані в межах одиниці господарювання чи містити кілька таких одиниць
3	HCV3	Лісові території з рідкісними екосистемами й екосистемами, які знаходяться під загрозою зникнення або входять до складу таких
4	HCV4	Лісові території, що забезпечують основні природно-захисні функції в критичних ситуаціях (захист водозборів, попередження ерозії тощо)
5	HCV5	Лісові території, які є визначальними для задоволення основних потреб місцевих громад (наприклад, засоби для існування, забезпечення здорового довкілля тощо)
6	HCV6	Лісові території, що є визначальними для традиційної культурної ідентичності місцевих громад (мають для них важливе культурне, екологічне, економічне чи релігійне значення)

\* Відповідно до принципів і критеріїв FSC (<http://www.fsc.oax.org/>).

Лісовою наглядовою радою (*Forest Stewardship Council*), передбачає класифікацію лісових земель на шість типів [8]. В її основу покладено унікальну чи ключову їхню роль у формуванні високої екологічної, соціально-економічної, ландшафтної цінності або ж цінності збереження біорізноманіття (табл. 1).

Головне завдання наведеної класифікації — розв'язання проблеми збереження лісових територій і підсилення тих унікальних характеристик, які формують цінність цих земель. Основними науковими критеріями визначення природоохоронної цінності лісових територій є: збереження природного стану екосистем; підтримка генетичного різноманіття; збереження місць існування і місцезростань; збереження традиційних ландшафтів; збереження ресурсів, відновлюваних тільки у природних системах; проведення наукових досліджень; можливість розроблення заходів щодо охорони під кожен тип резервуваних. Ця Концепція також передбачає прийняття зважених рішень щодо господарського використання згаданих територій [8].

Варто зазначити, що діючі підходи до виокремлення ОЦЗ в Україні не у повній мірі досконалі й потребують напрацювання пропозицій щодо їхнього визначення, обліку та охорони в умовах утвердження ринкових земельних відносин. На наші переконання, критерії цінності ОЦЗ мають бути диференційовані й обґрунтовані, насамперед із погляду еколого-економічного значення таких земель.

На нашу думку, класифікація ОЦЗ у межах земель лісогосподарського призначення повинна ґрунтуватися на нормах Земельного кодексу України від 25.10.2001 року № 2768-III [1], Лісового кодексу України у редакції Закону від 18.11.2012 року № 3404-IV [4], а також Постанови Кабінету Міністрів України від 16.05.2007 року № 733 “Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок” [6]. Вона представлятиме у надійному й зручному для ознайомлення та пізнання вигляді всю область досліджуваних об’єктів і міститиме інформацію про них. На наш погляд, навести її доцільно у вигляді таблиці (класифікатора) (табл. 2).

## 2. Класифікація ОЦЗ лісогосподарського призначення

Код групи земель за цінністю	Код підгрупи земель за цінністю	Код виду земель	Назва виду земель за цінністю
<b>01</b>			<b>Категорії лісів</b>
	01.01	01.01.00 01.01.01 01.01.02 01.01.03	<i>Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення</i> лісові ділянки природоохоронного призначення лісові ділянки наукового призначення лісові ділянки історико-культурного призначення
	01.02	01.02.00	<i>Рекреаційно-оздоровчі ліси, що виконують рекреаційну, санітарно-гігієнічну та оздоровчу функції, використовуються для туризму, зайняття спортом, санаторно-курортного лікування і відпочинку населення</i>
	01.02	01.02.01	лісові ділянки навколо лікувально-оздоровчих об’єктів, навколо мінеральних джерел, які використовуються з лікувальною метою або мають перспективне значення
	01.02	01.02.02	лісові ділянки навколо нелінійних рекреаційних об’єктів (будинків відпочинку, пансіонатів, об’єктів фізичної культури й спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об’єктів, а також земельних ділянок, наданих для дачного будівництва і спорудження інших об’єктів стаціонарної рекреації)
	01.02	01.02.03	смуги лісу вздовж постійних, затверджених в установленому порядку лінійних рекреаційних об’єктів (навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас)
	01.02	01.02.04	лісові ділянки у межах поясів зон санітарної охорони водних об’єктів
	01.02	01.02.05	лісові ділянки у межах округів санітарної охорони лікувально-оздоровчих територій і курортів
	01.03	01.03.00	<i>Захисні ліси, що виконують функцію захисту навколишнього природного середовища та інженерних об’єктів від негативного впливу природних і антропогенних факторів</i>

Продовження табл. 2

Код групи земель за цінністю	Код підгрупи земель за цінністю	Код виду земель	Назва виду земель за цінністю
		01.03.01	лісові насадження лінійного типу (полезахисні лісові смуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів)
		01.03.02	лісові ділянки (смуги лісів), розташовані у смугах відведення каналів, залізниць й автомобільних доріг
		01.03.03	лісові ділянки (смуги лісів) у ярах, на легкорозвіюваних пісках, рекультивованих землях, кам'янистих розсипах, малопотужних кам'янистих ґрунтах, у високогірних зонах, на стрімких гірських схилах, у селенебезпечних басейнах та на схилах лавинонебезпечних басейнів (протиерозійні ліси), які виділяються за нормативами згідно з додатком 3 [7]
		01.03.04	лісові ділянки (смуги лісів), що прилягають до смуг відведення залізниць і виділяються з категорії експлуатаційних лісів на 500 м із кожного боку. В гірських районах ширина смуг лісів у разі потреби може бути збільшена з урахуванням результатів спеціальних обстежень до розмірів, які забезпечують захист залізниць і безпеку руху
		01.03.05	лісові ділянки (смуги лісів), що прилягають до смуг відведення автомобільних доріг державного значення й виділяються з категорії експлуатаційних лісів завширшки 250 м із кожного боку дороги. Для забезпечення захисту зазначених доріг і безпеки руху в гірських районах ширина смуг лісів у разі потреби може бути збільшена з урахуванням результатів спеціальних обстежень
		01.03.06	лісові ділянки (смуги лісів) уздовж берегів річок, навколо озер, водойм та інших водних об'єктів, які виділяються з категорії експлуатаційних лісів за нормативами згідно з додатком 4 [7]. Ширина наявних смуг лісів, що перевищує нормативи, не підлягає перегляду
		01.03.07	інші лісові ділянки (смуги лісів), розташовані: на схилах балок і річкових долин із крутістю схилів до 25° (байрачні ліси); серед безлісної місцевості та мають площу до 100 га
<b>02</b>			<b>Особливо захисні лісові ділянки</b>
	02.01	02.01.00	Лісові ділянки на схилах ярів, балок, обривів, осипів і зсувів
	02.02	02.02.00	Лісові ділянки навколо витоків річок
	02.03	02.03.00	Лісові ділянки уздовж берегів річок, суднохідних і магістральних каналів, навколо озер та водойм (берегозахисні лісові ділянки)
	02.04	02.04.00	Лісові ділянки навколо токовищ глухарів

Продовження табл. 2

Код групи земель за цінністю	Код підгрупи земель за цінністю	Код виду земель	Назва виду земель за цінністю
	02.05	02.05.00	Лісові ділянки, що прилягають до земель історико-культурного призначення на яких розташовані:
		02.05.01	історико-культурні заповідники
		02.05.02	меморіальні парки
		02.05.03	поховання
		02.05.04	археологічні й архітектурні пам'ятки
		02.05.05	архітектурно-ландшафтні комплекси
	02.06	02.06.00	Лісові ділянки, які мають спеціальне господарське значення:
		02.06.01	лісонасінні лісові ділянки
		02.06.02	горіхоплідні лісові ділянки
		02.06.03	плодово-ягідні лісові ділянки
		02.06.04	медоносні лісові ділянки
		02.06.05	постійні науково-дослідні лісові ділянки
		02.06.06	інші лісові ділянки, що мають спеціальне господарське значення
	02.07	02.07.00	Лісові ділянки уздовж ліній вододілів
	02.08	02.08.00	Лісові ділянки навколо карстових утворень
	02.09	02.09.00	Лісові ділянки уздовж русел снігових лавин
	02.10	02.10.00	Лісові ділянки уздовж магістральних трубопроводів (магістральних нафто- і газоконденсатопроводів і продуктопроводів)
	02.11	02.11.00	Лісові ділянки уздовж межі з безлісною місцевістю
	02.12	02.12.00	Лісові ділянки, які прилягають до забудованих земель
	02.13	02.13.00	Лісові ділянки, що прилягають до залізниць, автомобільних доріг державного значення, державного кордону
	02.14	02.14.00	Лісові ділянки охоронних зон навколо гідрометеорологічних об'єктів
	02.15	02.15.00	Радіоактивно забруднені лісові ділянки
	02.16	02.16.00	Лісові ділянки на особливо охоронних частинах заказників

Пропонується класифікувати ОЦЗ у межах категорії земель лісогосподарського призначення за тривірневою ієрархічною системою класифікації з виділенням таких розрядів: виду земель за цінністю; підгрупи земель за цінністю; групи земель за цінністю. Необхідно наголосити, що групи земель за цінністю виділяються відповідно до можливої ціннісної деталізації в межах категорії земель лісогосподарського призначення, передбаченої Земельним, Лісовим кодексами України та іншими законодавчими актами. Доцільно виділяти на рівні групи земель за цінністю ОЦЗ залежно від категорії лісів, а

також ОЦЗ особливо захисних лісових ділянок. Поділ підгрупи земель за цінністю здійснюють у межах груп. Наприклад, у розрізі категорії земель він передбачає поділ на: ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення (код 01.01); рекреаційно-оздоровчі ліси, що виконують рекреаційну, санітарно-гігієнічну та оздоровчу функції, використовуються для туризму, зайняття спортом, санаторно-курортного лікування й відпочинку населення (код 01.02); захисні ліси, які виконують функцію захисту навколишнього природного середовища та інженерних об'єктів від негативного впливу природних і антропогенних факторів (код 01.03). На види землі поділяють переважно за типами лісових ділянок та їхнього розміщення на землях різних категорій, навколо й уздовж об'єктів (споруд), типами особливо цінних об'єктів тощо.

Виокремлення ОЦЗ лісогосподарського призначення у подальшому дасть можливість їх раціонально використовувати, управляти ними, охороняти їх та вести моніторинг. Ефективне управління цими землями потребує наявності достатнього інформаційного забезпечення, передусім створення повноцінного їхнього реєстру (кадастру), кадастрових планів із відображеннями на них особливо цінних земель, картографування таких земель, відображення зазначеної інформації у матеріалах земле- та лісовпорядкування.

**Висновки.** Головною умовою сталого розвитку держави є дотримання вимог екологічної безпеки в процесі життєдіяльності суспільства, забезпечення охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів. Важливу роль у забезпеченні екологічної та економічної безпеки держави відіграє найцінніша частина земельного фонду — особливо цінні землі.

До ОЦЗ лісогосподарського призначення доцільно включити землі, які мають особливу цінність для здійснення лісогосподарського виробництва і велике значення з погляду екологічної й соціально-економічної цінності. Для таких земель повинен бути встановлений особливий правовий режим не лише при їх вилученні із земель державної або комунальної власності, але й при зміні цільового призначення земельних ділянок приватної власності, перепрофілюванні об'єктів тощо.

Нинішня класифікації ОЦЗ в Україні є спрощеною і незавершеною. Запропонована класифікація ОЦЗ лісогосподарського призначення може розглядатися як спроба розроблення складової нормативного документа (у розрізі категорії земель лісогосподарського призначення), який регламентував би перелік ОЦЗ залежно від категорій земель за цільовим призначенням. Такий норматив був би основою для формування відповідних територіальних зон у кадастрово-реєстраційній системі й надійною основою для ефективного державного контролю за використанням та охороною ОЦЗ.

### Список літератури

1. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верховн. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
2. Земельний фонд України станом на 1 січня 2012 року та динаміка його змін у порівнянні з даними на 1 січня 2006 і 1 січня 2011 років // Веб-джерело : офіц. сайт Держземагентства України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art\\_id=134612&cat\\_id=97786](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=134612&cat_id=97786)
3. Лойко П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее). — Кн. первая / П.Ф.Лойко. — М. : Гос. ун-т по землеустройству, 2009. — 332 с.
4. Лісовий кодекс України : прийнятий 21 січня 1994 року № 3852-XII // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 1994. — № 17. — Ст. 99.

5. Особливо цінні для збереження ліси: визначення та господарювання (практ. посіб. для України) // Веб-джерело : Офіц. сайт WWF — Всесвітнього фонду природи [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://awsassets.panda.org/downloads/ocz1.pdf>

6. Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 травня 2007 року № 733 // Веб-джерело : Офіц. сайт Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/733-2007-%D0%BF>

7. Реймерс Н.Ф. Особо охраняемые природные территории / Н.Ф.Реймерс, Ф.Р.Штильмарк. — М. : Мысль, 1978. — 296 с.

8. The High Conservation Value Forest Toolkit / [Steve Jennings, Ruth Nussbaum, Neil Judd, Tom Evans]. — 2003. — Ed. 1. — Oxford <http://www.proforest.net/objects/publications/HCVF/hcvf-toolkit-part-1-final-updated.pdf>

*Рассмотрены главные предпосылки выделения особо ценных земель лесохозяйственного назначения. Предложена их классификация, основанная на нормах Земельного и Лесного кодексов и Порядка разделения лесов на категории и выделения особо защитных лесных участков.*

*In this paper the author considers the main prerequisites for the allocation especially valuable lands for forestry purposes. In conclusion, a detailed classification of especially valuable lands for forestry purposes, based on the norms of the Land and Forest Codes and Procedure division of forests into categories and determination of protective forest plots.*



## АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

УДК 338.434:336.581.2

### ЗАЛУЧЕННЯ ПОЗИКОВИХ ФІНАНСОВИХ ЗАСОБІВ ЯК ЗАХІД ВИВЕДЕННЯ ГАЛУЗІ АПК ІЗ КРИЗОВОГО СТАНУ

**БАБМІНДРА Д.І.,**  
*доктор економічних наук, професор, академік*  
*Українська екологічна академія наук*

**БУША Д.В.,**  
*аспірант\**  
*Запорізький національний університет*

*Проаналізовано результати земельної реформи в Україні, яка призвела в основному до перерозподілу земель та реформування майнових і земельних відносин. Висвітлено вдосконалення методичних підходів до формування системи ефективного залучення інвестицій для підвищення економічної ефективності використання й відтворення земельно-ресурсного потенціалу, створення дійової інфраструктури ринку не лише земель сільськогосподарського призначення але й сільськогосподарської продукції та поліпшення умов діяльності підприємств агропромислового комплексу всіх форм власності.*

**Постановка проблеми.** Варто визнати той факт, що у процесі земельної реформи в Україні допущено стратегічну помилку в пошуках ефективного власника землі без впровадження механізмів відновлення ефективного використання земельних ресурсів та їхньої охорони.

Економічне середовище, яке існувало до періоду перебудови, докорінно змінилося й стало якісно новим (близько 9 тис. колгоспів трансформувалися у майже 14 тис. приватних сільськогосподарських землеволодінь). Зовсім інше соціально-економічне середовище, природно, потребує якісно нових критеріїв оцінки можливостей фінансового забезпечення земельних відносин. Так, інвестування в поліпшення ґрунтів, охорону земель і землевпорядкування за роки земельної реформи зменшилося у десятки разів.

Поява нових власників зумовлена економічними інтересами, що змушують підприємства вести активний пошук шляхів виходу з кризи, поліпшення свого фінансового становища, оскільки ступінь зносу основних фондів і машинно-тракторного парку вже нині сягає понад 75%.

Таким чином, перед новоствореними сільськогосподарськими підприємствами постала гостра проблема щодо поліпшення технічного стану основних фондів, машин, закупівлі техніки з новітніми технологіями.

\* Науковий керівник д-р екон. наук, проф., акад. Д.І.Бабміндра.

© Бабміндра Д.І., Буша Д.В., 2013.

Розв'язати її неможливо без залучення внутрішніх і зовнішніх додаткових джерел фінансування, тобто інвестицій.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Проблемі поліпшення економічного середовища України залученням відповідних інвестицій для виведення галузі АПК із кризового стану присвячено значну кількість наукових праць таких відомих учених, як Д.І.Бабміндра, І.К.Бистряков, І.Н.Буздалов, А.С.Даниленко, Д.С.Добряк, О.П.Канаш, А.Г.Мартин, Л.Я.Новаковський, І.А.Розумний, П.Т.Саблука, А.М.Третяк, М.М.Федоров. Разом із тим залишаються нерозв'язаними питання щодо залучення позикових фінансових засобів як заходу виведення галузі АПК із кризового стану.

**Мета статті** — визначення організаційно-правового механізму залучення інвестицій у сільськогосподарське виробництво для виведення галузі АПК із кризового стану.

**Виклад основного матеріалу.** Практика світового економічного життя свідчить про те, що ринкові відносини, основу яких становить приватна власність на землю та інші засоби виробництва, є загальнолюдською цінністю економічного життя, до якого людство йшло багато століть. Саме ці економічні форми створюють демократичний фундамент сучасного суспільства.

Слід наголосити, що головним джерелом внутрішніх інвестицій є прибуток. А щоб одержати його в достатній кількості, необхідно значно підвищити ефективність виробництва, а це неможливо без великих вкладень капіталу. Тому виникає потреба у створенні в аграрній сфері сприятливий інвестиційний клімат для залучення інвестицій [1, 2].

Розуміючи, що фінансові можливості держави стосовно підтримки інвестицій у сільськогосподарське землекористування дуже обмежені, пропонуємо кілька підходів, які можуть суттєво змінити ситуацію. Насамперед, це створення сприятливого інвестиційного клімату в сільськогосподарському землекористуванні та формування інвестиційної привабливості земельно-інвестиційних проєктів. Але для цього необхідно розробити і прийняти на урядовому рівні основні принципи земельно-інвестиційної політики, надавши цьому документу довгострокового характеру. В ньому слід жорстко визначити заходи державної та інвестиційної політики, головні правила й вимоги до земельно-інвестиційних проєктів, процедури їхнього розгляду і затвердження (у разі участі держави в реалізації проєктів), пріоритетні напрями інвестицій та ін. У сучасних умовах державні інвестиції необхідно спрямовувати, передусім, на розвиток земельного кадастру, землеустрій, охорону земель, інфраструктуру обігу земельних ділянок і прав на земельні частки (паї).

Крім того, для підвищення кредитоспроможності сільськогосподарських землекористувачів треба здійснити економічну класифікацію придатності земель, оцінку стану сільськогосподарських підприємств і бізнес-планів їхнього розвитку. Це буде можливим при впровадженні ринкового обігу земельних ділянок із можливістю їхньої застави під інвестиційні кредити при жорсткому контролі держави [3, 4, 5, 6, 8].

У процесі переходу до ринкових відносин слід приділяти увагу залученню позикових фінансових засобів, які широко застосовуються в міжнародній практиці. До таких засобів належать банківські кредити, облігації, позики юридичних осіб під довгострокові зобов'язання, а також лізинг.

Для нових господарів землі в Україні лізинг може бути привабливим, насамперед, своєю можливістю одержання додаткових інвестицій, причому не у валюті, а в машинах і обладнанні, які потрібні для виробничої

діяльності. До того ж у лізингові операції залучаються значні засоби банківських установ, страхових та інших товариств, розташованих безпосередньо в нашій державі. Також приваблює можливість, яку одержують сільськогосподарські підприємства для використання необхідного обладнання. Адаже орендні платежі, що сплачує орендар, входять у собівартість продукції, яка випускається, і послуг, що надаються, а після повної виплати вартості орендованих машин підприємство стає його власником. У такому разі кошти, які використовуються як на орендні платежі, так і на викуп орендованої сільгосптехніки, формуються з прибутку підприємства до його оподаткування.

В умовах формування ринкових відносин і відсутності коштів для фінансування сільськогосподарського сектора України ефективним також є механізм кредитування сільськогосподарських товаровиробників у заставу нерухомості, в тому числі земельних ділянок, — іпотека.

Особливий вплив на розвиток іпотечного кредитування у нашій державі матимуть розвинута ринкова інфраструктура, а також вдосконалена національна система реєстрації прав власності й широка просвітницько-інформаційна робота серед членів сільськогосподарських підприємств. На основі застави землі згодом міг би розвинути ринок заставних облігацій, що дасть можливість нагромадити кошти для фінансування аграрного сектора. Здійснення цих заходів забезпечить прозорість надходження коштів для розвитку АПК і стимулюватиме формування справжнього господаря та розвитку ринку земель [7, 9, 10, 11].

Усупереч політичним і економічним проблемам Україна була, є і залишається ємним ринком земельних інвестицій, необхідних для ефективного землекористування.

**Висновки.** Різкий спад підтримки аграрного сектора з боку держави частково пояснюється тим, що скоротилися відносні інвестиції аграрних товаровиробників через погіршення їхнього фінансового становища, системи кредитування. Низький рівень рентабельності й високий ступінь ризику роблять галузь непривабливою для зовнішніх інвесторів.

Стимулювання інвестиційного процесу із метою системного оновлення і розвитку сучасного сільськогосподарського виробництва має вирішальне значення у виведенні галузі з кризового стану. Лише за умови, що буде розроблена й реалізована послідовна та обґрунтована державна програма інвестиційної політики, а необхідні суми закладені в бюджет, можна впроваджувати новації в аграрних підприємствах. Тому нині стратегічною метою кожного регіону мають бути підвищення ефективності виробництва, формування і збереження оптимальних пропорцій у кількісних та якісних параметрах господарських систем, зростання добробуту населення й забезпечення зайнятості.

Головною особливістю сучасної інвестиційної політики повинне стати підвищення ефективності національної економіки, яка б дала змогу розширити межі нагромадження, призупиняла б спад, а потім і стабілізувала б норму сільськогосподарського виробництва. Метою інвестиційних програм в АПК має бути переорієнтація значних ресурсів на розвиток галузей сільського господарства, що задовольняють споживчі запити населення. Інвестиційний напрям тепер повинен орієнтуватися на першочергове задоволення потреб у розвитку тих галузей, які доповнюють і обслуговують основне виробництво. Інвестиції можуть піти в країну лише тоді, коли державою будуть забезпечені всі умови для цього й створена база для розвитку приватного сектора економіки.

## Список літератури

1. Аграрные отношения: теория, историческая практика, перспективы развития / [И.Н.Буздалов, Э.Н.Крылатых, А.А.Никонов и др.]. — М. : Наука, 1993. — 270 с.
2. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. Інформаційно-аналітичний збірник / За ред. П.Т.Саблука та ін. — К. : ІАЕ УААН, 2002. — Вип. 5. — 648 с.
3. Бабміндра Д.І. Агроекологічна оптимізація структури земельних угідь / Д.І.Бабміндра // Землеустрій і кадастр. — 2004. — № 3—4. — С. 19—44.
4. Бабміндра Д.І. Еколого-економічні проблеми земельної реформи у Запорізькій області / Д.І.Бабміндра // Економіка АПК. — 2003. — № 7. — С. 7—11.
5. Бабміндра Д.І. Наукові основи трансформації землекористування в ринкових умовах : зб. наук. пр. / Д.І.Бабміндра. — К. : РВПС, 2003. — С. 51—54.
6. Бабміндра Д.І. Экономико-экологические проблемы реструктуризации землепользования / Д.И.Бабминдра. — К. : Изд.-полиграф. отдел ин-та землеустройства УААН, 2001. — 224 с.
7. Вірченко В.В. Використання земельних ресурсів у сучасних умовах та шляхи їх покращання : Матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. — К., 2003. — С. 108—113.
8. Вірченко В.В. Деякі аспекти аналізу оцінки екологічного стану сільськогосподарських земель / В.В.Вірченко // Сталість, екологізація і ефективність сільськогосподарського виробництва в умовах аграрної реформи // Вісн. ХНАУ. — 2002. — № 8. — С. 172—174.
9. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С.Добряк, Д.І.Бабміндра. — К. : Урожай, 2007. — 334 с.
10. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони ґрунтів в умовах ринкової економіки : монографія // А.Я.Сохнич. — Львів : Укр. технології, 2008. — 252 с.
11. Тихонов А.Г. Наукові засади сталого розвитку землекористування: принципи, індикатори, показники / А.Г.Тихонов // Землевпорядкування. — 2009. — № 2. — С. 13—21.

*Проанализированы результаты земельной реформы в Украине, которая привела в основном к перераспределению земель и реформированию имущественных и земельных отношений. Освещено совершенствование методических подходов к формированию системы эффективного привлечения инвестиций для повышения экономической эффективности использования и воспроизводства земельно-ресурсного потенциала, создание действенной инфраструктуры рынка не только земель сельскохозяйственного назначения но и сельскохозяйственной продукции и улучшения условий деятельности предприятий агропромышленного комплекса всех форм собственности.*

*The analysis of consequences of land reform in Ukraine, which resulted mainly in land redistribution and reform of property and land relations. The article is devoted to improvement of methodical approaches to formation of the system of effective attraction of investments to increase the economic efficiency of reproduction and use of land resources, creation of an effective market infrastructure not only agricultural land but and agricultural products, as well as the improvement of conditions of activity of agro-industrial complex enterprises of all forms of ownership.*

---

## ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

---

УДК 322.2

### НОВИЙ МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*МАРТИН А.Г.,*

*кандидат економічних наук, доцент*

*Національний університет біоресурсів і природокористування  
України*

*Розглянуто напрями реалізації в Україні нового методичного підходу щодо проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів). Запропоновано нормативи капіталізованого рентного доходу та коефіцієнтів, які повинні застосовуватися при визначенні показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок.*

**Постановка проблеми.** Відповідно до статті 5 Закону України від 11.12.2003 року № 1378-IV “Про оцінку земель” нормативна грошова оцінка земельних ділянок є одним із найважливіших економічних регуляторів земельних відносин і застосовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель.

Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року № 1278 “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” з 1 січня 2013 року запроваджено новий методичний підхід щодо визначення показників нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Головною перевагою нового методичного підходу є наступне: приведення методики оцінки у відповідність із вимогами згаданого Закону України “Про оцінку земель”, згідно з якою показники оцінки повинні визначатися виключно як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що розраховуються за встановленими і затвердженими нормативами; недопущення довільного визначення бази оцінки шляхом здійснення оцінювання за площами різних земельних угідь у межах ділянки; значне спрощення доступу заінтересованих осіб до даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок завдяки наданню показників оцінки у формі витягів із технічної документації

з нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних утворень, а не індивідуального оцінювання окремих земельних ділянок [2].

Реалізація нового методичного підходу в нормативній оцінці земельній ділянці потребує обґрунтування нормативів капіталізованого рентного доходу та коефіцієнтів, що мають застосовуватися при визначенні показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Проблематика науково-методичних засад грошової оцінки земель в Україні розкривається у роботах Ю.Ф. Дехтяренка, М.Г.Лихогруда, Ю.М.Манцевича, Ю.М.Палехи [3], О.І.Драпівковського, В.М.Заяця, В.М.Кілочко [1], А.М.Третьяка [4] та ін. У той же час підходи щодо вдосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення багато в чому залишаються малодослідженими.

**Метою статті** — обґрунтувати напрями реалізації в Україні нового методичного підходу щодо проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів).

**Виклад основного матеріалу.** Нормативно-правовою базою для нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в Україні є Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III, Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI, Закони України від 11.12.2003 року № 1378-IV “Про оцінку земель”, від 17.06.2004 року № 1808-IV “Про державну експертизу землевпорядної документації”, від 07.07.2011 року № 3613-VI “Про Державний земельний кадастр”, Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року № 1278 “Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)”. Після 2000 року здійснюється індексація показників оцінки відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 року № 783 “Про проведення індексації грошової оцінки земель” (за 1997—2009 роки) та пункту 289.2 Податкового кодексу України від 02.12.2010 року № 2755-VI (за 2010—2012 роки).

Реалізація нового методичного підходу в оцінці земельних ділянок несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів) також потребує скасування спільного наказу Держкомзему України, Мінбуду України, Держводгоспу, Мінагрополітики України, Держкомлігоспу України, УААН від 27.01.2006 року № 19/16/22/11/17/12 “Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)” (zareestrovаний у Мін’юсті України від 05.04.2006 року № 389/12263) та прийняття нового Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) у формі наказу Мінагрополітики України.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Рд} \times \text{Ск} \times \text{Км} \times \text{Кв} \times \text{Кмц} \times \text{Кі}, \quad (1)$$

де Пд — площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м;

Рд — рентний дохід на 1 кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель, грн на рік;

Ск — строк капіталізації, років;

Км — коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв — коефіцієнт, що враховує вид використання земельної ділянки;

- Кмц — коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;
- Кі — коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно зі статтею 289 Податкового кодексу України за 2013 і наступні роки.

Із метою забезпечення прогнозованості державної регуляторної політики у сфері плати за землю нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель доцільно розраховувати, виходячи з діючих: нормативів рентного доходу від цільового використання земельних ділянок і здійсненого поліпшення їх облаштування; нормативного середньорічного економічного ефекту від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з розрахунку на 1 кв. м.; нормативного середньорічного економічного ефекту від використання лісових земель лісового фонду певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні та певній категорії лісів; нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земельних ділянок водного фонду.

Для визначення показників оцінки на 2013 рік нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, яка проведена у 2006 році згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 року №19/16/22/11/17/12, зареєстрованого у Мін'юсті 05.04.2006 року за № 389/12263, була збільшена на коефіцієнт індексації станом на 01.01.2012 року — 1,254, який визначається, виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 2007 рік — 1,028, 2008 — 1,152, 2009 — 1,059, 2010 — 1,0, 2011 — 1,0, 2012 рік — 1,0 (табл. 1).

Коефіцієнти, які враховують місце розташування земель, вид використання земельної ділянки, належність її до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення тощо, доцільно переважно зберегти відповідно до величин, визначених спільним наказом Держкомзему України, Мінбуду України, Держводгоспу, Мінагрополітики України, Держкомлісгоспу України, УААН від 27.01.2006 року № 19/16/22/11/17/12 “Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)” (зареєстрований у Мін'юсті України 05.04.2006 року № 389/12263).

#### 1. Нормативи рентного доходу на землях несільськогосподарського призначення у 2013 році

Категорія земель	Нормативний економічний ефект, грн/кв.м	Коефіцієнт індексації	Нормативний рентний дохід у 2013 році, грн/кв.м
Землі природоохоронного призначення	0,094	1,254	0,1179
Землі оздоровчого призначення	0,060	1,254	0,0752
Землі рекреаційного призначення	0,050	1,254	0,0627
Землі історико-культурного призначення	0,095	1,254	0,1191
Землі лісгосподарського призначення	0,005	1,254	0,0063
Землі водного фонду	0,017	1,254	0,0211
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	0,529	1,254	0,6637

Коефіцієнт, що враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $K_{p1}$ ), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, потрібно застосовувати лише щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення й земель рекреаційного призначення, оскільки для інших категорій земель його вплив на цінність відповідних земельних ресурсів є порівняно незначним.

Коефіцієнт  $K_{p1}$  доцільно визначати на основі співвідношення між умовним рентним доходом від використання земель населеного пункту (добуток середньої вартості 1 кв. м земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування на норму прибутку (6%) і норму капіталізації (3%)), що визначені згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, УААН від 27.01.2006 року № 18/15/21/11 (зареєстрований у Мін'юсті України 5 квітня 2006 року за № 388/12262) з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і нормативом рентного доходу на землях відповідного призначення.

Застосування вказаного коефіцієнта дає змогу вирівняти показники нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земель рекреаційного призначення згідно з показниками нормативної оцінки навколишніх населених пунктів і забезпечити справедливість та рівність в оподаткуванні земель, розташованих у межах і за межами населених пунктів (рис.).

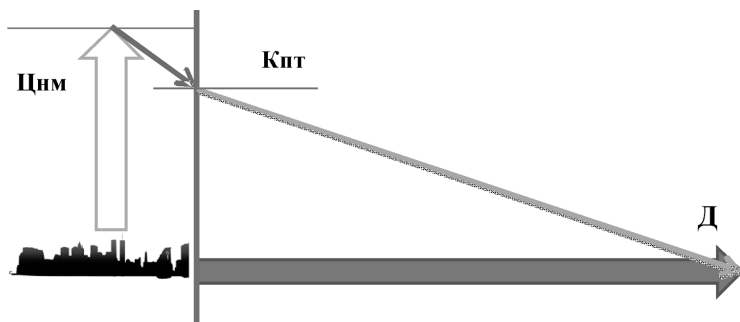


Рис. Механізм застосування коефіцієнта, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $K_{p1}$ )

Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) на рівні 33 років, а для земель лісгосподарського призначення — 50 років.

Коефіцієнт, що враховує місце розташування земель ( $K_m$ ) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), доцільно обчислювати за формулою:

$$K_m = K_p \times K_l, \quad (2)$$

де  $K_p$  — коефіцієнт, що враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

$K_l$  — коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.



Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, що враховує місце розташування земель (Км), слід приймати рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кр), визначається за формулою:

$$K_r = K_{r_1} \times K_{r_2} \times K_{r_3}, \quad (3)$$

де  $K_{r_1}$  — коефіцієнт, що враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

$K_{r_2}$  — коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (табл. 2);

$K_{r_3}$  — коефіцієнт, що враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (табл. 3).

## 2. Коефіцієнти, які враховують віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення ( $K_{r_2}$ )

Відстань до автомобільної дороги державного значення, км	Значення коефіцієнта $K_{r_2}$
До 5	1,30
5—10	1,25
10—15	1,20
15—20	1,10
20—25	1,05
25 і більше	1,00

Примітки. 1. Коефіцієнт  $K_{r_2}$  слід визначати, виходячи з геометрично найменшої відстані між межею кадастрового кварталу до автомобільних доріг державного значення, які включені до Переліку автомобільних доріг загального користування державного значення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 18.04.2012 року № 301.

2. Якщо на відстані до 25 км від межі кадастрового кварталу наявні кілька автомобільних доріг державного значення, для кадастрового кварталу доцільно приймати найвище із можливих значень коефіцієнта  $K_{r_2}$ .

## 3. Коефіцієнти, які враховують розташування кадастрового кварталу в зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи ( $K_{r_3}$ )

Розміщення земельних ділянок у зонах радіоактивного забруднення	Значення коефіцієнта
Зона відчуження	0,50
Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,60
Зона гарантованого добровільного відселення	0,80
Зона посиленого радіоекологічного контролю	0,90

Примітки. 1. Для кадастрових кварталів, які не входять до зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, коефіцієнт ( $K_{r_3}$ ) приймається рівним одиниці.

2. Зони гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю визначені Постановою Кабінету Міністрів Української РСР від 23.07.1991 року № 106 “Про організацію виконання Постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію Законів Української РСР “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” та “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи”.

3. Кадастровий квартал вважається таким, що входить до зони радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, якщо до неї входить більше половини площі кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $Kp_1$ ), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту ( $D$ ), для відповідної категорії земель можна обчислити за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду):

$$Kp_1 = \frac{\left(\frac{Ц_{нм} \times K_{пт}}{С_{к} \times R_{д}} - 1\right) \times (D - L)}{D} + 1, \quad (4)$$

- де  $Ц_{нм}$  — середня вартість 1 кв. м земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, Мін-агрополітики України, Мінбудархітектури України, УААН від 27.01.2006 року № 18/15/21/11 (зарєєстрований у Мін'юсті України 5 квітня 2006 року за № 388/12262), з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, грн;
- $K_{пт}$  — коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності периферійних територій населених пунктів (табл. 4);
- $С_{к}$  — строк капіталізації (33 роки);
- $R_{д}$  — рентний дохід на 1 кв. м площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель (див. табл. 1), гривень на рік;
- $D$  — ширина зони впливу населеного пункту, км (табл. 5);
- $L$  — геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту, км.

#### 4. Коефіцієнти, які враховують ступінь містобудівної цінності периферійних територій населених пунктів ( $K_{пт}$ )

Чисельність населення населених пунктів, тис. осіб	Значення коефіцієнта $K_{пт}$
До 20	0,75
Від 20 до 50	0,50
Від 50 до 100	0,40
Від 100 до 250	0,35
Від 250 до 500	0,30
Від 500 до 1000	0,25
Від 1000 до 2000	0,20
Понад 2000	0,15

#### 5. Ширина зони впливу населених пунктів ( $D$ )

Типи населених пунктів	Ширина зони впливу, км
Столиця України м. Київ	50
Міста — обласні центри, м. Севастополь і Сімферополь	30
Міста обласного значення з чисельністю понад 50 тис. осіб	20
Міста обласного значення з чисельністю менше 50 тис. осіб	15
Міста районного значення та селища	10
Інші населені пункти	2

Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, на відстані, меншій, ніж ширина зони впливу відповідних населених пунктів (Д), від межі кадастрового кварталу відсутні, коефіцієнт  $K_{p1}$  слід приймати рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт  $K_{p1}$  має бути прирівняний до одиниці.

Якщо на відстані меншій, ніж ширина зони впливу відповідних населених пунктів, до межі кадастрового кварталу наявні кілька населених пунктів, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, для кадастрового кварталу приймається найбільше із можливих значень коефіцієнта  $K_{p1}$ .

Коефіцієнт, що враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл), доцільно обчислювати як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що проявляються в межах цього кадастрового кварталу (табл. 6).

**6. Коефіцієнти, що враховують локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл)**

Групи факторів	Локальні фактори	Значення коефіцієнтів
Функціонально-планувальні	Місцезнаходження кадастрового кварталу в зоні пішохідної доступності (не більше 600 м) до місць розселення та громадських центрів	1,07
	у прирейковій зоні (кадастровий квартал розташований або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію)	1,07
Інженерно-інфраструктурні	Кадастровий квартал примикає до вулиці без твердого покриття	0,93
	не забезпечений: централізованим водопостачанням	0,93
	централізованою каналізацією	0,93
	централізованим тепlopостачанням	0,93
	централізованим газопостачанням	0,93
Інженерно-геологічні	Місцезнаходження кадастрового кварталу в межах території, що має нахил поверхні понад 20%	0,87
	на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/кв. см при потужності понад 2 м	0,90
	у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,93
	у зоні затоплення паводком понад 4%-і забезпеченості (шар затоплення понад 2 м)	0,93
	в зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,93
	у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія — яри завглибшки більше 10 м, штучні підземні виробки — катакомби, підроблені території, провали та значні тріщини в земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,83
	на наливних (насипних) територіях	1,05

Продовження табл. 6

Групи факторів	Локальні фактори	Значення коефіцієнтів
Історико-культурні	Місцезнаходження кадастрового кварталу в межах заповідної території	1,14
	у зоні регулювання забудови	1,10
	в зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,09
	у зоні охорони поодиноких пам'яток	1,09
Природно-ландшафтні	Місцезнаходження кадастрового кварталу в межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних і дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)	1,09
	у межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,08
	в межах території рекреаційного призначення (земель туризму й відпочинку, парків і зелених зон)	1,07
Санітарно-гігієнічні	Місцезнаходження кадастрового кварталу в санітарно-захисній зоні	0,88
	у водоохоронній зоні	1,04
	в зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,87
	у зоні обмеження забудови за рівнем забруднення електромагнітного поля	0,93
	у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій і аеродромів	0,94
	в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами й териконами	0,93

Примітка. Кадастровий квартал вважається таким, що має прояв локального фактора місця розташування, якщо цей фактор проявляється на площі, більшій, ніж половина площі цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ ), слід визначати за формулою:

$$K_v = K_{v1} \times K_{v2} \times K_{v3} \times K_{v4}, \quad (5)$$

- де  $K_{v1}$  — коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру (табл. 7);
- $K_{v2}$  — коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу й визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (табл. 8), а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;
- $K_{v3}$  — коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень і визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;
- $K_{v4}$  — коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів і визначається для земель із водами (природні водотоки (річки та струмки); штучні водотоки (канали, колектори, канави); озера, прибережні замкнуті водойми, лимани; ставки; штучні водосховища), а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

7. Коефіцієнти, які враховують склад угідь земельної ділянки (Кв<sub>1</sub>)

Угіддя	Код групи угідь згідно з КВЗУ	Значення коефіцієнта (Кв <sub>1</sub> )
Рілля, рослинний покрив земель і ґрунти, землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	001, 002, 013	1,0
Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	003	1,0
Чагарникова рослинність природного походження, ліси та інші лісовкриті землі	004, 005	1,0
Води	006	1,0
Землі під житловою забудовою	007	1,0
Землі під громадською забудовою (крім земель, які використовуються, головним чином, комерційними, торговельними і відповідними службами — торговельними центрами, банками, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговельними складами тощо)	008	0,7
Землі під громадською забудовою (що використовуються, головним чином, комерційними, торговельними і відповідними службами — торговельними центрами, банками, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговельними складами тощо)	008	2,5
Землі, що використовуються для транспорту	009	1,0
Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	010	0,7
Землі під промисловою забудовою (крім торфодобування, які експлуатують)	011	1,2
Землі під промисловою забудовою (торфодобування, які експлуатують)	011	0,1
Землі, зайняті поточним будівництвом і відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012	0,5
Землі, що використовуються для відпочинку та оздоровлення	014	1,0
Землі під об'єктами і спорудами спеціального призначення	015	0,5

Примітки. 1. У разі наявності на земельній ділянці двох земельних угідь і більше, коефіцієнт (Кв<sub>1</sub>) визначається як середньозважений за їхньою площею.

2. Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ) приймається згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру".

**8. Коефіцієнти, які враховують регіональні відмінності у формуванні рентного доходу і визначаються для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Кв<sub>2</sub>)**

Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта (Кв <sub>2</sub> )	Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта (Кв <sub>2</sub> )
Автономна Республіка Крим	0,91	Миколаївська	0,89
Області:		Одеська	1,68
Вінницька	0,79	Полтавська	0,87
Волинська	0,96	Рівненська	0,93
Дніпропетровська	1,11	Сумська	0,81
Донецька	1,23	Тернопільська	0,77
Житомирська	1,19	Харківська	1,19
Закарпатська	0,89	Херсонська	0,94
Запорізька	1,10	Хмельницька	0,81
Івано-Франківська	0,89	Черкаська	0,83
Київська	1,08	Чернівецька	1,15
Кіровоградська	0,70	Чернігівська	0,89
Луганська	0,98	м. Севастополь	1,30
Львівська	1,10		

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (Кв<sub>3</sub>), визначається за формулою:

$$Кв_3 = Кл_1 \times Кл_2 \times Кл_3, \quad (6)$$

де Кл<sub>1</sub> — коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов\* та визначається залежно від місця розташування земельної ділянки (табл. 9—13);

Кл<sub>2</sub> — коефіцієнт, що враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів і приймається: для експлуатаційних лісів — 1,5; для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, — 2,0; для лісів, у яких рубки головного користування заборонені — 4,0;

Кл<sub>3</sub> — коефіцієнт, що враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній (табл. 14).

\* Тип лісорослинних умов — це сукупність однорідних лісорослинних умов на покритих і непокритих лісом ділянках. Тип лісу об'єднує лісові й оголені від лісу ділянки, подібні за ґрунтово-гідрологічними та кліматичними умовами. Отже, тип лісу — це ділянка лісу або їхня сукупність, які характеризуються єдиним типом лісорослинних умов, однаковим складом деревних порід, кількістю ярусів, аналогічною фауною і потребують однакових лісгосподарських заходів при рівних економічних умовах.

9. Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (К<sub>Л1</sub>) в умовах Полісся

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта (К <sub>Л1</sub> ) за категоріями лісів										
	експлуатаційні ліси					інші категорії лісів, в яких рубки головного користування					заборонені
						дозволені					
	розряди лісових такс					розряди лісових такс					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
A0	0,468	0,272	0,232	0,232	0,232	0,430	0,244	0,232	0,232	0,232	
A1	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
A2	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
A3	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
A4	0,824	0,526	0,378	0,232	0,232	0,874	0,560	0,408	0,244	0,232	0,858
A5	0,468	0,272	0,232	0,232	0,232	0,430	0,244	0,232	0,232	0,232	0,440
B0	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
B1	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
B2	3,092	2,140	1,682	1,198	0,716	3,106	2,148	1,688	1,206	0,720	3,100
B3	2,616	1,802	1,410	0,992	0,580	2,638	1,816	1,420	1,004	0,586	2,654
B4	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
B5	0,824	0,526	0,378	0,232	0,232	0,874	0,560	0,408	0,244	0,232	0,858
C0	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
C1	2,128	1,454	1,130	0,782	0,442	2,154	1,472	1,142	0,794	0,448	2,086
C2	3,664	2,548	2,000	1,444	0,880	3,590	2,492	1,966	1,414	0,856	3,538
C3	3,446	2,400	1,882	1,352	0,814	3,276	2,276	1,782	1,280	0,766	3,272
C4	2,128	1,454	1,130	0,782	0,442	2,154	1,472	1,142	0,794	0,448	2,086
C5	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232
D0	0,666	0,414	0,282	0,232	0,232	0,610	0,372	0,250	0,232	0,232	0,554
D1	1,860	1,270	0,968	0,672	0,366	2,136	1,468	1,126	0,790	0,442	2,136
D2	3,800	2,662	2,080	1,508	0,914	3,446	2,406	1,878	1,354	0,812	3,446
D3	4,674	3,288	2,580	1,884	1,160	4,338	3,046	2,392	2,004	1,064	4,338
D4	2,924	2,032	1,578	1,130	0,666	2,756	1,912	1,482	1,058	0,616	2,756
D5	0,342	0,232	0,232	0,232	0,232	0,342	0,232	0,232	0,232	0,232	0,334

Примітка. Всі райони Волинської, Житомирської, Рівненської, Чернігівської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Боролянський, Броварський, Вишгородський, Іванківський, Києво-Святошинський, Макарівський, Поліський райони Київської області; Середино-Будський, Шосткинський, Ямпільський райони Сумської області.

10. Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (К<sub>Л</sub>) в умовах Лісостепу

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта (К <sub>Л</sub> ) за категоріями лісів										
	експлуатаційні ліси					інші категорії лісів, у яких рубки головного користування					заборонені
						дозволені					
	розряди лісових такс					розряди лісових такс					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
A1	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	
A2	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
A3	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
A4	0,694	0,396	0,362	0,362	0,362	0,744	0,430	0,362	0,362	0,362	0,728
A5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362
B0	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
B1	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
B2	2,962	2,010	1,552	1,068	0,586	2,976	2,018	1,558	1,076	0,590	2,970
B3	2,486	1,672	1,280	0,862	0,450	2,508	1,686	1,290	0,874	0,456	2,524
B4	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
B5	0,694	0,396	0,362	0,362	0,362	0,744	0,430	0,362	0,362	0,362	0,728
C0	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
C1	1,998	1,324	1,000	0,652	0,362	2,024	1,342	1,012	0,664	0,362	1,956
C2	3,534	2,418	1,882	1,314	0,750	3,460	2,362	1,836	1,284	0,726	3,408
C3	3,316	2,272	1,752	1,224	0,686	3,146	2,148	1,654	1,150	0,636	3,144
C4	1,998	1,324	1,000	0,652	0,362	2,024	1,342	1,012	0,664	0,362	1,956
C5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362
D0	0,536	0,362	0,362	0,362	0,362	0,480	0,362	0,362	0,362	0,362	0,424
D1	1,730	1,140	0,838	0,542	0,362	2,006	1,338	0,996	0,660	0,362	2,006
D2	3,670	2,532	1,952	1,378	0,784	3,316	2,276	1,748	1,224	0,682	3,316
D3	4,544	3,158	2,454	1,754	1,030	4,208	2,916	2,262	1,874	0,934	4,208
D4	2,794	1,902	1,448	1,000	0,536	2,626	1,782	1,352	0,928	0,486	2,626
D5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362

Примітка. Всі райони Вінницької, Полтавської, Тернопільської, Хмельницької, Черкаської областей; всі райони Київської, Сумської областей (за винятком віднесених до Полісся); всі райони Чернівецької області (за винятком віднесених до Українських Карпат); Горохівський, Володимир-Волинський, Іваничівський, Локачинський, Луцький райони Волинської області; Андрушівський, Бердичівський, Любарський, Попільнянський, Ружинський, Чуднівський райони Житомирської області; Галицький, Городенківський, Рогатинський, Снятинський, Тлумацький райони Івано-Франківської області; Вільшанський, Гайворонський, Голованівський, Добровеличнівський, Знамянський, Маловисківський, Новоархангельський, Новомірогородський, Олександрівський, Онуфріївський, Світловодський, Ульяновський райони Кіровоградської області; Бродівський, Буський, Городоцький, Золочівський, Кам'янсько-Бузький, Жидачівський, Жовківський, Миколаївський, Мостиський, Перемишлянський, Радехівський, Сокальський, Стрийський, Пустомитівський, Яворівський райони Львівської області; Балтський, Кодимський, Савранський, Фрунзівський, Котовський, Красноокнянський райони Одеської області; Бродівський, Демидівський, Дубенський, Золотоніський, Корещівський, Млинівський, Острозький, Радивилівський, Рівненський райони Рівненської області; Богодухівський, Балаклійський, Борівський, Валківський, Великобурулдукський, Вовчанський, Дворічанський, Дергачівський, Зміївський, Золочівський, Коломацький, Краснокутський, Печенізький, Харківський, Чугуївський райони Харківської області; Бахмацький, Бобровицький, Борзнянський, Варвинський, Ічнянський, Ніжинський, Носівський, Прилуцький, Срібнянський, Талалаївський райони Чернігівської області.



11. Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (КЛ<sub>1</sub>) в умовах Степу

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта (КЛ <sub>1</sub> )					
	категорії лісів, в яких рубки головного користування					
	дозволені					заборонені
	розряди лісових такс					
	1	2	3	4	5	
A0	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A1	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A2	2,884	2,036	1,696	1,356	0,848	2,884
A3	2,884	2,036	1,696	1,356	0,848	2,884
A4	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A5	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
B0	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B1	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B2	4,506	3,180	2,650	2,120	1,326	4,506
B3	4,506	3,180	2,650	2,120	1,326	4,506
B4	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B5	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
C0	2,522	1,780	1,484	1,188	0,742	2,522
C1	2,522	1,780	1,484	1,188	0,742	2,522
C2	7,118	5,024	4,188	3,350	2,094	7,118
C3	7,118	5,024	4,188	3,350	2,094	7,118
C4	0,992	0,700	0,584	0,466	0,292	0,292
C5	0,992	0,636	0,530	0,424	0,266	0,902
D0	3,874	2,734	2,280	1,824	1,140	3,874
D1	3,874	2,734	2,280	1,824	1,140	3,874
D2	5,406	3,816	3,180	2,544	1,590	5,406
D3	6,488	4,580	3,816	3,052	1,908	6,488
D4	1,082	0,764	0,636	0,508	0,318	1,082
D5	1,172	0,826	0,690	0,552	0,344	1,172

Примітка. Всі райони Дніпропетровської, Донецької, Запорізької, Луганської, Миколаївської, Херсонської областей; всі райони Кіровоградської, Харківської, Одеської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Джанкойський, Кіровський, Красногвардійський, Краснопереконський, Ленінський, Нижньогірський, Первомайський, Роздольненський, Сакський, Советський, Чорноморський райони Автономної Республіки Крим.

**12. Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (Кл<sub>1</sub>)  
в умовах Гірського Криму**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта (Кл <sub>1</sub> )	Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта (Кл <sub>1</sub> )
A2	0,348	C2	0,667
B0	0,290	C3	0,667
B1	0,348	D0	0,435
B2	0,580	D1	0,464
C0	0,348	D2	0,870
C1	0,406	D3	1,073

Примітка. 1. Всі райони та міські ради Автономної Республіки Крим (за винятком віднесених до Степу), м. Севастополь.

2. Коефіцієнт (Кл<sub>1</sub>) в умовах Автономної Республіки Крим і м. Севастополя підвищується на коефіцієнт протиерозійної цінності гірських лісів Криму, що приймається: при крутості схилу до 5° — 1,0; 6–15° — 2,0; 16–25° — 3,0; 26–35° — 4,0; понад 35° — 5,0.

**13. Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (Кл<sub>1</sub>)  
в умовах Українських Карпат**

Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта (Кл <sub>1</sub> )	Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта (Кл <sub>1</sub> )
B2Бк	2,033	C3ГД	6,801
B2Е	1,297	C3ГДск	5,296
B3Бк	2,033	C3БкД	7,142
B3Е	1,297	C3БкДск	5,626
B3КЕ	1,165	C3ПД	7,691
B3ЛКЕ	1,165	C3ДГБк	5,318
B4Е	1,044	C3ГБк	5,318
B4КЕ	0,956	C3ПБк	5,021
C1ГД	3,066	C3ПБк	5,021
C1Дск	2,978	C3Бк	5,087
C2ГД	5,988	C3ЕПБк	5,560
C2Дск	3,846	C3ЕБк	5,560
C2БкД	5,351	C3ЯвБк	8,790
C2БкДск	4,033	C3БкДП	2,439
C2ПД	5,867	C3БкГП	2,439
C2ДГБк	3,241	C3БкП	2,560
C2ГБк	3,241	C3БкЕП	2,945
C2Бк	3,626	C3БкЕ	2,703
C2ПБк	3,439	C3БкПЕ	2,703
C2ЕПБк	3,439	C3ПЕ	2,703
C2ЕбкП	1,967	C3КЕ	1,582
C2БКПЕ	2,044	C3Е	2,538

Продовження табл. 13

Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта (Кл <sub>1</sub> )	Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта (Кл <sub>1</sub> )
СЗЯвБк-кр	2,033	ДЗБкДск	6,714
С4Д	3,066	ДЗПД	10,658
С4ДП	2,758	ДЗДГБк	8,900
С4ЕП	3,099	ДЗГБк	8,900
С4ПЕ	2,285	ДЗГПБк	7,735
С4Е	1,560	ДЗПБк	7,472
Д1ГД	3,066	ДЗБк	6,790
Д1ГДск	3,846	ДЗЕПБк	7,472
Д2ГД	6,801	ДЗЕбк	7,472
Д2ГДск	5,296	ДЗБкДП	2,670
Д2БкД	7,142	ДЗБкГП	3,011
Д2БкДск	5,626	ДЗБкП	3,011
Д2ДГБк	7,516	ДЗЕбкП	3,516
Д2ГБк	7,516	ДЗБкЕ	3,395
Д2Бк	5,637	ДЗБкПЕ	3,296
Д2ПБк	5,021	Д4Д	7,417
Д2БкП	2,560	Д4Бк	3,296
Д3ГД	9,373	Д4П	2,285
Д3БкД	9,636	Д4Е	2,285

Примітка. Всі райони Закарпатської області; всі райони Івано-Франківської, Львівської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Вишницький, Путильський, Сторожинецький райони Чернівецької області.

#### 14. Коефіцієнти, які враховують відповідність фактичної лісистості території оптимальній (Кл<sub>3</sub>)

Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта (Кл <sub>3</sub> )	Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта (Кл <sub>3</sub> )
<i>Полісся</i>		Львівська	1,0
Області:		Полтавська	1,8
Волинська	1,2	Сумська	1,2
Житомирська	1,1	Тернопільська	1,4
Київська	1,1	Харківська	1,3
Рівненська	1,1	Хмельницька	1,4
Сумська	1,2	Черкаська	1,0
Чернігівська	1,1	<i>Степ</i>	
<i>Лісостеп</i>		Області:	
Області:		Дніпропетровська	1,7
Вінницька	1,1	Донецька	1,7
Київська	1,1	Запорізька	1,3

Продовження табл. 14

Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта (Кл <sub>3</sub> )	Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта (Кл <sub>3</sub> )
Кіровоградська	1,7	Львівська	1,0
Луганська	1,5	Чернівецька	1,1
Миколаївська	1,8	<i>Крим</i>	
Одеська	1,5	Гірська частина Автономної Республіки Крим і м. Севастополь	1,5
Херсонська	1,7		
<i>Українські Карпати</i>		Рівнинна частина Автономної Республіки Крим	1,7
Області:			
Закарпатська	1,1		
Івано-Франківська	1,2		

Площі й типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс слід приймати за даними Держлісагентства, які подаються фізичною особою, юридичною особою, яка звертається за одержанням адміністративної послуги з оформлення і видачі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка лісових земель у лісах, в яких лісоексплуатацію заборонено, за розрядами лісових такс не диференціюється і приймається на рівні оцінок за першим розрядом.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів (Кв<sub>4</sub>), визначається за формулою:

$$Кв_4 = Кв_{д1} \times Кв_{д2} \times Кв_{д3} \times Кв_{д4} \times Кв_{д5}, \quad (7)$$

де Кв<sub>д1</sub> — коефіцієнт, що враховує відмінності у формуванні рентного доходу від використання водних об'єктів для різних потреб (табл. 15);

Кв<sub>д2</sub> — коефіцієнт, що враховує значення водного об'єкта (табл. 16);

Кв<sub>д3</sub> — коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта (табл. 17);

Кв<sub>д4</sub> — коефіцієнт, що враховує екологічне значення водного об'єкта (табл. 18);

Кв<sub>д5</sub> — коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта (табл. 19).

#### 15. Коефіцієнти, які враховують відмінності у формуванні рентного доходу від використання водних об'єктів для різних потреб (Кв<sub>д1</sub>)

Цільове використання водних об'єктів	Значення коефіцієнта (Кв <sub>д1</sub> )
Використання для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення	1,068
Використання для потреб сільського, лісового господарства й протипожежних потреб (крім зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель)	1,020
Використання для промислових і гідроенергетичних потреб	1,323

Продовження табл. 15

Цільове використання водних об'єктів	Значення коефіцієнта (Квд <sub>1</sub> )
Використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель	0,931
Використання для потреб рибного і мисливського господарства	0,753
Використання для потреб водного транспорту	0,795
Використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей	1,109

**16. Коефіцієнти, які враховують значення водних об'єктів (Квд<sub>2</sub>)**

Типи водних об'єктів за значенням	Території надмірного зволоження	Території нестійкого зволоження	Території недостатнього зволоження
Загальнодержавного	1,0	1,2	1,5
Місцевого	0,7	1,0	1,1

**17. Коефіцієнти, які враховують якісний стан водних об'єктів (Квд<sub>3</sub>)**

Показники	Значення коефіцієнта (Квд <sub>3</sub> )
Чисті	1,5
Умовно чисті	1,2
Малозабруднені	0,9
Середньозабруднені	0,7
Сильнозабруднені	0,5

**18. Коефіцієнти, які враховують екологічне значення водних об'єктів (Квд<sub>4</sub>)**

Показники	Значення коефіцієнта (Квд <sub>4</sub> )
Унікальні	2,0
Особливо цінні	1,5
Цінні	1,2
Інші	1,0

**19. Коефіцієнти, які враховують функціональне використання водних об'єктів (Квд<sub>5</sub>)**

Напрями використання водного об'єкта	Значення коефіцієнта (Квд <sub>5</sub> )
<i>Один напрям використання</i>	1,0
<i>Два напрями використання</i>	
Використання для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення + використання для потреб рибного і мисливського господарства	1,2
Використання для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель	1,3
Використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель	1,3
Використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей + використання для потреб рибного та мисливського господарства	1,3
Використання для промислових і гідроенергетичних потреб + використання для потреб рибного й мисливського господарства	1,4
Використання для потреб водного транспорту + використання для потреб рибного і мисливського господарства	1,1

Продовження табл. 19

Напрями використання водного об'єкта	Значення коефіцієнта (Квд <sub>5</sub> )
Використання для потреб сільського, лісового господарства й протипожежних потреб (крім зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель)+ використання для потреб рибного і мисливського господарства	1,1
Використання для потреб рибного й мисливського господарства + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель	1,05
Використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей + використання для промислових та гідроенергетичних потреб	1,5
<i>Три напрями використання</i>	
Використання для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення + використання для потреб рибного та мисливського господарства + використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей	1,6
Використання для потреб водного транспорту + використання для промислових і гідроенергетичних потреб + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель	1,7
Використання для зрошення, обводнення, осушення й регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель + використання для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення + використання для потреб рибного та мисливського господарства	1,75
Використання для потреб рибного і мисливського господарства + використання для потреб сільського, лісового господарства і протипожежних потреб (крім зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель) + використання для потреб водного транспорту	1,8
Використання для потреб водного транспорту + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель + використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей	1,7
Використання для потреб сільського, лісового господарства та протипожежних потреб (крім зрошення, обводнення, осушення й регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель)+ використання для потреб рибного і мисливського господарства + використання для потреб водного транспорту	1,6
Використання для потреб рибного й мисливського господарства + використання для оздоровчих, рекреаційних і спортивних цілей + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель	1,75
Використання для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення + використання для зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель + використання для потреб рибного і мисливського господарства	1,65
<i>Чотири або п'ять напрямів використання</i>	2,0
<i>Шість або сім напрямів використання</i>	2,5

Використання, значення та якісний стан водних об'єктів слід приймати за даними Держводагентства, що подаються фізичною особою, юридичною особою, яка звертається за одержанням адміністративної послуги з оформлення і видачі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнт, що враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), може бути визначений для земель природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення за формулою:

$$\text{Кмц} = \text{Кмц}_1 \times \text{Кмц}_2, \quad (8)$$

де  $\text{Кмц}_1$  — коефіцієнт, який враховує цінність земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (табл. 20—22);

$\text{Кмц}_2$  — коефіцієнт, що враховує статус земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення і приймається: для об'єктів місцевого значення — 1,1; для об'єктів загальнодержавного значення — 1,3.

Для земель лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмц) слід порівнювати до одиниці.

#### 20. Коефіцієнти, які враховують цінність земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц<sub>1</sub>)

Адміністративно-територіальні одиниці	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Землі оздоровчого призначення	Землі рекреаційного призначення	Землі історико-культурного призначення
Автономна Республіка Крим	2,0	3,6	3,6	2,3
У тому числі:				
південне узбережжя	3,0	7,6	7,6	2,3
південно-східне узбережжя	3,0	4,5	4,5	2,4
західне узбережжя	2,0	5,4	5,4	2,3
Області:				
Вінницька	0,2	0,8	0,8	1,2
Волинська	1,6	0,9	0,9	1,3
Дніпропетровська	0,3	0,6	0,6	0,7
Донецька	0,3	0,7	0,7	0,5
У тому числі				
Азовське узбережжя	0,4	1,2	1,2	0,5
Житомирська	1,2	1,0	1,0	0,7
Закарпатська	3,4	3,0	3,0	1,4
Запорізька	0,2	0,7	0,7	0,8
У тому числі				
Азовське узбережжя	0,1	1,2	1,2	0,5
Івано-Франківська	2,8	1,4	1,4	1,5
У тому числі гірська і передгірна частини	5,0	2,5	2,5	1,5

Продовження табл. 20

Адміністративно-територіальні одиниці	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Землі оздоровчого призначення	Землі рекреаційного призначення	Землі історико-культурного призначення
Київська	0,5	1,0	1,0	0,8
Кіровоградська	0,2	0,6	0,6	0,5
Луганська	0,2	0,6	0,6	0,4
Львівська	0,6	1,4	1,4	3,1
У тому числі гірська і передгірна частини	5,0	2,5	2,5	3,1
Миколаївська	0,2	1,1	1,1	0,4
У тому числі Чорноморське узбережжя	0,2	1,5	1,5	0,4
Одеська	0,6	1,2	1,2	0,4
У тому числі Чорноморське узбережжя	0,7	1,5	1,5	0,4
Полтавська	0,3	0,9	0,9	0,6
Рівненська	0,4	1,0	1,0	0,8
Сумська	0,2	0,9	0,9	0,8
Тернопільська	0,7	1,1	1,1	1,3
Харківська	0,3	0,8	0,8	0,7
Херсонська	0,8	1,2		0,6
У тому числі Чорноморське й Азовське узбережжя	2,0	1,5	1,5	0,7
Хмельницька	0,2	0,8	0,8	1,2
Черкаська	0,2	1,1	1,1	0,9
Чернівецька	0,8	1,3	1,3	1,2
У тому числі гірська й передгірна частини	2,0	2,5	2,5	1,2
Чернігівська	1,2	1,4	1,4	1,2
м. Севастополь	2,0	3,6	3,6	2,3

**21. Перелік територій, що належать до морського узбережжя Чорного й Азовського морів**

Адміністративні райони та міські ради	Території рад, які належать до морського узбережжя
<i>Чорноморське узбережжя Одеської області</i>	
Кілійський район	Десантненська, Приморська
Татарбунарський район	Базар'янська, Баштанська, Вишнівська, Глибоцька, Дмитрівська, Жовтоярська, Лиманська, Нерушайська, Приморська, Трапівська, Тузлівська
Білгород-Дністровський район	Бритівська, Випасненська, Козацька, Краснокосянська, Миколаївська, Мологівська, Шабівська, Широківська
Овідіопольський район	Дальницька, Калаглійська, Кароліно-Бугазька, Миколаївська, Новоградківська, смт. Великодолинське
Комінтернівський район	Сичавська



Продовження табл. 21

Адміністративні райони та міські ради	Території рад, які належать до морського узбережжя
<i>Чорноморське узбережжя Миколаївської області</i>	
Березанський район	Коблівська, Лиманівська, Рибаківська, Тузлівська
Очаківський район	Дмитрівська, Іванівська, Козирська, Куцурубська, Парутинська, Покровська, Чорноморська
Жовтневий район	Галицинівська, Лиманівська, Українська
<i>Чорноморське й Азовське узбережжя Херсонської області</i>	
Білозерський район	Дніпровська, Олександрівська, Станіславська, Широкобалківська
Генічеський район	Новодмитрівська, Стрілківська, Фрунзенська, Чонгарська, Щасливіцька
Голопристанський район	Геройська, Збур'ївська, Краснознам'янська, Круглоозерська, Новософіївська, Новофедорівська, Рибальченська, Старозбур'ївська, Чорноморська
Скадовський район	Красненська, Приморська, Радгоспненська, Тарасівська
Каланчацький район	Олександрівська, Олексіївська, Роздольненська, Хорлівська
Чаплинський район	Іванівська, Строганівська
Новотроїцький район	Воскресенська, Громівська, Новомиколаївська, Новомихайлівська, Новопокровська, Сергіївська
<i>Азовське узбережжя Запорізької області</i>	
Бердянський район	Луначарська, Новопетрівська
Приазовський район	Ботіївська, Гірсівська, Дівнинська, Дунаївська, Надєдинська, Новокостянтинівська, Олександрівська, Приморсько-Посадська, Степанівська Перша
Приморський район	Борисівська, Новоолексіївська, Орлівська, Преславська
Якимівський район	Атманайська, Давидівська, Охрімівська
<i>Азовське узбережжя Донецької області</i>	
Новоазовський район	Безіменська, Виноградненська, Широкинська, Сєдовська, Лебединська
Першотравневий район	Іллічівська, Урзуфська, Мелекинська, Ялтинська
<i>Південне узбережжя Автономної Республіки Крим</i>	
Ялтинська міська рада	Ялтинська, Алупкинська, Фороська, Гурзуфська, Сімеїзка, Масандрівська, Лівадійська, Корейська, Гаспринська
Алуштинська міська рада	Алуштинська, Партенітська, Маломаяцька, Лучистівська
<i>Південно-східне узбережжя Автономної Республіки Крим</i>	
Алуштинська міська рада	Малоріченська, Привітненська
Джанкойський район	Заріченська, Медведівська, Чайкинська, Яснополянська, Єрмаківська, Цілинна, Стальненська, Просторненська, Світлівська
Кіровський район	Владиславівська, Синицинська, Токаревська
Ленінський район	Багерівська, Батальненська, Белінська, Войковська, Глазівська, Завітненська, Калинівська, Мар'ївська, Мисівська, Останінська, Семисотська, Челядінівська, Чистопільська, Щолкінська

Продовження табл. 21

Адміністративні райони та міські ради	Території рад, які належать до морського узбережжя
Нижньогірський район	Ізобільненська, Пшениченська
Советський район	Дмитрівська, Некрасовська, Урожайнівська, Чорноземненська
Судацька міська рада	Судацька, Новосвітська, Сонячнодолинська, Морська, Веселівська
Феодосійська міська рада	Феодосійська, Коктебельська, Орджонікідзевська, Приморська, Щebetовська, Береговська
<i>Західне узбережжя Автономної Республіки Крим</i>	
Бахчисарайський район	Піщанівська, Углівська
Красноперекопський район	Іллінська, Ішунська, Красноармійська, Совхозненська, Філатівська
Роздольненський район	Ботанічна, Кукушкінська, Славнівська, Слов'янська, Чернишівська
Сакський район	Новофедорівська, Молочненська, Охотниківська, Орхівська, Ліснівська, Суворовська, Уютненська, Веселівська, Фрунзенська, Штормівська
Сімферопольський район	Миколаївська
Євпаторійська міська рада	Євпаторійська, Новоозернівська, Мирнівська, Заозерненська
Чорноморський район	Далеківська, Медведівська, Міжводненська, Новосільська, Окунівська, Оленівська, Чорноморська

## 22. Перелік районів, що належать до гірської та передгірної частин адміністративних областей

Область	Райони, які належать до гірської та передгірної частин адміністративних областей
Івано-Франківська	Богородчанський, Верховинський, Долинський, Калуський, Косівський, Надвірнянський, Рожнятівський, Тисменицький
Львівська	Дрогобицький, Самбірський, Сколівський, Старосамбірський, Стрийський, Турківський
Чернівецька	Вижницький, Герцаївський, Глибоцький, Путильський, Сторожинецький

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району має складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що підлягає затвердженню районними радами, відповідно до вимог Закону України від 11.12.2003 року № 1378-IV "Про оцінку земель".

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району повинна включати:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;
- г) вкопійовання з кадастрових карт (планів) із відображенням кадастрових зон і кварталів;

г) таблицю з переліком кадастрових кварталів, що містить: номер кадастрового кварталу; площу кадастрового кварталу; значення коефіцієнтів  $K_{p_1}$ ,  $K_{p_2}$ ,  $K_p$ ,  $K_l$ ,  $K_m$  для кадастрового кварталу.

Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної особи, юридичної особи, яка звертається за одержанням відповідної адміністративної послуги, слід оформляти й видавати через мережу територіальних органів Держземагентства України як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району та/або як витяг із Державного земельного кадастру.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району нормативна грошова оцінка земельних ділянок має визначатися за технічною документацією з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що затверджується районною радою, і включати:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) вкопювання з кадастрових карт (планів) із відображенням земельної ділянки та кадастрового кварталу, до якого вона належить;
- г) таблицю із значенням: категорії земель; цільового призначення земельної ділянки; кадастрового номера земельної ділянки (за наявності); значення нормативу рентного доходу (Р); строку капіталізації (Ск); значення коефіцієнтів  $K_{p_1}$ ,  $K_{p_2}$ ,  $K_{p_3}$ ,  $K_p$ ,  $K_l$ ,  $K_m$ ,  $K_{v_1}$ ,  $K_{v_2}$ ,  $K_{l_1}$ ,  $K_{l_2}$ ,  $K_{l_3}$ ,  $K_{v_3}$ ,  $K_{vd_1}$ ,  $K_{vd_2}$ ,  $K_{vd_3}$ ,  $K_{vd_4}$ ,  $K_{vd_5}$ ,  $K_{v_4}$ ,  $K_v$ ,  $K_{m_1}$ ,  $K_{m_2}$ ,  $K_{m_3}$ ; нормативної грошової оцінки земельної ділянки, грн/кв. м та грн.

**Висновки.** Застосування запропонованих підходи до визначення нормативів рентного доходу на землях несільськогосподарського призначення і відповідних коефіцієнтів дасть змогу забезпечити реалізацію положень Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 року № 1278. Оновлений підхід до проведення оцінки спростить доступ учасників земельних відносин до даних про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення в Україні як важливого економічного регулятора ринкових земельних відносин.

### Список літератури

1. Кілочко В.М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні [Текст] / В.М.Кілочко. — К. : ЦЗРУ, 2004. — 160 с.
2. Мартин А.Г. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / А.Г.Мартин // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 10. — С. 20—24.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / [Ю.Ф.Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха]. — К. : Профі, 2002. — 256 с.
4. Третьак А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні [Текст] / А.М.Третьак. — К. : Ін-т землеустрою УААН, 2001. — 50 с.

*Рассмотрены направления реализации в Украине нового методического подхода к проведению нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов). Предложены нормативы капитализированного рентного дохода и коэффициентов, которые должны применяться при определении показателей нормативной денежной оценки земельных участков.*

*Ways of implementation in Ukraine of the new methodological approach to the normative valuation of non-agricultural lands (outside settlements) are considered. Normative of capitalized rental income and factors to be applied in the determination of the normative value of land are proposed.*

УДК 332.74

336.332.36

## НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: НА РУБІКОНІ ЗМІН

*ПАЛЕХА Ю.М.,*

*доктор географічних наук*

*ДП “Український державний науково-дослідний інститут  
проекткування міст “ДІПРОМІСТО” імені Ю.М.Білокозя”*

*КОЛОСЮК А.А.,*

*кандидат економічних наук*

*Південнослов'янський інститут вищого навчального закладу  
“Київський славистичний університет”*

*Розглянуто актуальні питання реформування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Проаналізовано результати грошової оцінки 99% населених пунктів України. Запропоновано нову формулу нормативної оцінки, яка ґрунтується на дохідному підході.*

**Постановка проблеми.** У 49 році до н.е. Юлій Цезар зі своїми легіонерами, незважаючи на заборону римського сенату, перейшов річку Рубікон зі словами “Жереб кинутий!”. З того часу цей вираз став крилатим принагідно до розв'язання складної проблеми, здійснення рішучої дії, проходження точки неповернення. Ситуація з нормативною грошовою оцінкою земель населених пунктів, на нашу думку, повністю відповідає ознакам застосування знаменитого виразу римського імператора.

Протягом більш як 20-річного періоду (беручи за точку відліку не тільки затвердження у березні 1995 року Кабінетом Міністрів України Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, але й застосування з початку 90-х років комплексної економічної оцінки територій населених пунктів) у нашій країні сформувалися певна методологія і технологія виконання робіт із нормативної оцінки земель міських та сільських поселень. За цей час, крім законодавчих актів, що регулюють нормативну оцінку земель (Земельний і Податковий кодекси України, Закони України “Про плату за землю” й “Про оцінку земель”) були впроваджені нормативно-методичні документи, зокрема згадана вище Методика (зі змінами і доповненнями), двічі оновлений Порядок, три еталони та Стандарт виконання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Проте найголовнішим результатом стало нагромадження фактичного матеріалу і показників виконаної технічної документації з оцінки земель по більш як 29,4 тис. населених пунктах України (98,95%) (а по деяких із них навіть двічі й тричі). Все це створює необхідні передумови для здійснення ґрунтового аналізу ефективності проведення робіт з оцінювання земель населених пунктів і виявлення головних недоліків існуючої нормативно-правової бази оцінки зазначених земель.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** За останні роки з'явилося дуже багато наукових публікацій, присвячених проблемам оцінки земель взагалі й нормативної грошової оцінки земель населених пунктів зокрема

[1—5, 7, 8, 10—12, 14—19]. Ці публікації охоплюють весь спектр оціночної діяльності, висвітлюючи різноманітні проблеми: правові, землевпорядні, економічні, містобудівні, географічні, геоінформаційні, соціологічні тощо. Серед фахівців, які у різний час послідовно і системно розкривали методологічні та методичні аспекти оцінки земель слід виділити Т.Аджієва, Ю.Дехтяренка, О.Драпіковського, Г.Заблоцького, В.Зайця, І.Іванову, О.Канаша, В.Кілочка, А.Колосюка, Т.Криштоп, Є.Куця, Н.Лебідь, М.Лихогруда, А.Лященко, Ю.Манцевича, А.Мартина, В.Мельничука, В.Нудельмана, Ю.Палеху, Б.Семененка, В.Сотникова, М.Ступеня, В.Шалаєва, В.Шипуліна. З питань оцінки земель захищені кандидатські (В.Кілочко, В.Мельничук та ін.) й докторські (Ю.Палеха) дисертації.

Разом із тим науково-аналітичні матеріали щодо результатів нормативного оцінювання населених пунктів у регіональному розрізі й пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правової бази оцінювання, виходячи з сучасних реалій, практично відсутні.

В останні 5—7 років (що, до речі, є законодавчо встановленим періодом оновлення нормативної оцінки земель населених пунктів відповідно до статті 18 Закону України “Про оцінку земель” [9] у суспільстві фахівців, в органах виконавчої влади та органах місцевого самоврядування, серед науковців, керівників підприємств, бізнесменів, пересічних громадян зросло негативне сприйняття результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Підсилюється негатив у платників, передусім, через різке зростання розмірів податку та орендної плати за земельні ділянки, які ґрунтуються на матеріалах технічної документації з нормативної оцінки земель. При цьому споживачами результатів оцінки окремої ділянки процедура її встановлення вважається складною, малозрозумілою й утаємниченою, що цілком логічно спонукає їх до думки про корумпованість механізму оцінювання. Можна виділити три головні причини, які спричиняють дискредитацію грошової оцінки земель і зниження з кінця 2000-х років авторитету інституту оцінювання.

1. Застарілість і складність методики оцінки вартості 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки, насамперед формули оцінки.

2. Збільшення з 2008 року утричі нижнього порогу орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

3. Недостатня кваліфікація виконавців, замовників й органів влади в питаннях оцінки земель, безсистемні напрацювання яких призвели до значних кількісних і якісних відмінностей між оцінкою земель населених пунктів, близьких за демографічними, господарськими та містобудівними параметрами.

**Мета статті** — розкрити причини необхідності кардинального реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів і на підставі аналізу результатів оцінки різних поселень України, які містяться у вперше офіційно оприлюдненій у 2012 році Держземагентством України бази даних [6] висловити конкретні конструктивні пропозиції щодо внесення змін до методології та методики їх оцінювання.

**Виклад основного матеріалу.** Важливою умовою реформування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є повноцінне впровадження рентного підходу при встановленні основного показника — середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> території окремого населеного пункту. Діючі Методика [13] і Порядок оцінки [20] встановлюють середню вартість земель населених пунктів (Цнм) через показник витрат на освоєння та облаштування територій, розділений на площу забудованої території населеного пункту.

Нині ми маємо звернути увагу суспільства на те, що такий підхід не є рентним за суттю, оскільки приведені до року здійснення оцінки суми

витрат на відновну вартість (без урахування всіх видів зносу) існуючої інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту є лише однією з умов формування ренти у цьому поселенні. Вказана сукупність витрат поки що підмінює абсолютне значення рентного показника в населених пунктах. Помилка, яка була закладена у формулу оцінки ще в 1995 році, й надалі суттєво спотворює розрахунки грошової оцінки земель населених пунктів [9] і робить їх дуже вразливими для критики у суспільстві від досвідчених науковців, фахівців до пересічних громадян, про що свідчать результати відповідних різноманітних судових рішень.

Єдиним логічним кроком в економічно обґрунтованому визначенні нормативного рентного доходу, який створюється на територіях поселень, на нашу думку, є принциповий перехід від затратного підходу (показника витрат на освоєння та облаштування території, що ґрунтується на відновній вартості основних фондів) до дохідного підходу.

У зв'язку із зазначеним варто наголосити, що методика оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів передбачає застосування саме дохідного підходу, як це відображено у самій методиці та проекті відповідного порядку оцінки вказаної категорії земель.

Саме *показник нормативного рентного доходу* з розрахунку на 1 м<sup>2</sup> має бути введений як головний, який визначає середню (базову) вартість території населеного пункту. Окремо підкреслюємо потребу в розрахунку такого показника, систематизованого для певних груп населених пунктів, близьких за демографічними, господарськими та містобудівними параметрами, що дасть змогу сформувати єдиний логічний оцінний рельєф України. Тим більше, що Держземагентством України оприлюднено нагромаджений фактичний матеріал майже по 99% поселень України у згадуваній вище базі даних [6].

Інформацію, оприлюднену на офіційному сайті Держземагентства України про стан проведення зазначеної оцінки станом на 01.04.2013 року, наведено на рисунку.



**Рис.** Інформація про проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів відповідно до вимог статті 13 Закону України “Про оцінку земель” (первинної) станом на 01.04.2013 року

Лише впровадження показника рентного доходу на одиницю території з одночасним економічним обґрунтуванням величини норми прибутку та норми капіталізації (які вже 18 років залишаються незмінними) повернуть грошовій оцінці її економічну сутність і допоможуть розв'язати проблему визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів. Найголовнішим при цьому є можливість зупинити нестримне зростання індексу вартості основних фондів, який прив'язаний до ринкової вартості будівельно-монтажних робіт інженерно-транспортної інфраструктури.

У 2012 році ДП “Український державний науково-дослідний інститут проектування міст “Діпромісто” імені Ю.М.Білоконя” на замовлення Держземагентства України була проведена науково-дослідна робота щодо обґрунтування нової методики та порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. У рамках зазначеної роботи проаналізовано розподіл показника витрат на освоєння та облаштування території (В) різних груп населених пунктів за матеріалами розробленої технічної документації з їхньої оцінки.

Наведемо ситуацію по окремих групах населених пунктів.

До групи населених пунктів *із чисельністю понад 2000 тис. осіб* належить місто Київ. Показник В для Києва становить 64,30 грн/м<sup>2</sup>.

До *групи населених пунктів від 1000 до 2000 тис. осіб* віднесено міста Оdesa та Харків. Усереднений показник В сягає 51,77 грн/м<sup>2</sup>.

У *групі населених пунктів від 500 до 1000 тис. осіб\** усереднений показник В становить 65,27 грн/м<sup>2</sup>, що вище за відповідні показники для міст-мільйонерів. Це сталося завдяки надвисокому показнику витрат у Львові (114,75 грн/м<sup>2</sup>) і дуже високому показнику в Донецьку (79,12 грн/м<sup>2</sup>). Без урахування Львова й Донецька середній показник В сягає 49,44 грн/м<sup>2</sup>.

У *групі населених пунктів від 250 до 500 тис. осіб* усереднений показник В становить 44,27 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для Сімферополя (69,82 грн/м<sup>2</sup>) і Чернівців (61,44 грн/м<sup>2</sup>). У той же час значно нижчі показники мають Житомир, Черкаси, Горлівка та Макіївка.

У *групі населених пунктів від 100 до 250 тис. осіб* усереднений показник В сягає 38,87 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для Івано-Франківська (75,64 грн/м<sup>2</sup>) і Тернополя (68,79 грн/м<sup>2</sup>). Низькими показниками відзначаються землі міст Керч, Краматорськ, Бердянськ та Біла Церква.

У *групі населених пунктів від 50 до 100 тис. осіб* усереднений показник В становить 33,83 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для Дрогобича (87,52 грн/м<sup>2</sup>). Низькі показники мають землі міст Торез, Харцизьк і Красноармійськ.

У *групі населених пунктів від 20 до 50 тис. осіб* усереднений показник В сягає 32,45 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для земель міст Алушта, Могилів-Подільський, Котовськ, Южне, Балаклія та Нова Каховка. Низькими показниками відзначаються землі міст Селидове, Берегове й Тростянець.

У *групі населених пунктів від 10 до 20 тис. осіб* усереднений показник В становить 21,19 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для міст Судак, Рені, Татарбунари і Пирятин. Низькі показники має значна кількість населених пунктів, у яких нормативна оцінка здійснювалася дуже давно (понад сім років тому). Станом на кінець 2012 року не проведено оцінки земель у містах Іллінці, Калинівка й

\* До цієї групи ми включаємо також місто державного значення Севастополь.

Немирів Вінницької області, Зеленодольську і Підгородному Дніпропетровської, Золотому, Лутугиному та Сватовому Луганської, Барвінковому Харківської області.

У групі населених пунктів від 5 до 10 тис. осіб усереднений показник В становить 18,31 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для міст Алупка, Старий Крим, Моршин і Пустомити. Станом на кінець 2012 року не виконано первинної оцінки у містах Липовець Вінницької області, Перечин Закарпатської, Новий Калинів Львівської області.

У групі населених пунктів від 1 до 5 тис. осіб усереднений показник В сягає 13,88 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для міст Устилуг та Вижниця.

У групі населених пунктів від 0,5 до 1 тис. осіб усереднений показник В становить 11,4 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В характерний для кримських поселень.

У групі населених пунктів від 0,2 до 0,5 тис. осіб усереднений показник В сягає 11,33 грн/м<sup>2</sup>. В цій групі найбільший відрив від середнього для групи значення В також характерний для кримських поселень.

У групі населених пунктів менше 0,2 тис. осіб усереднений показник В становить 7,92 грн/м<sup>2</sup>.

У таблиці наведено усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій по групах населених пунктів за чисельністю населення.

**Усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій, грн на 1 м<sup>2</sup>, населених пунктів України**

Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. осіб)	Міські населені пункти (міста та смт)	Сільські населені пункти	Середньозважене по всіх поселеннях
Менше 0,2	17,49	7,92	7,92
Від 0,2 до 0,5		11,01	11,33
Від 0,5 до 1	12,83	10,77	11,40
Від 1 до 5	17,39	11,99	13,88
Від 5 до 10	21,51	14,46	18,34
Від 10 до 20	25,15	11,96	21,19
Від 20 до 50	32,45	—	32,45
Від 50 до 100	33,83	—	33,83
Від 100 до 250	38,87	—	38,87
Від 250 до 500	44,27	—	44,27
Від 500 до 1000 та м. Севастополь	65,27*	—	65,27*
Від 1000 до 2000	51,77	—	51,77
Понад 2000	64,30	—	64,30

\* Через надвисокий показник у м. Львові.

Очевидно, що середня вартість території зростає у мірі збільшення чисельності населення поселення. Але при цьому виявлено значні відмінності як усередині окремих груп (про що згадувалося раніше), так і в регіональному розрізі [9].



Подальше застосування формули розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів потребує, передусім, установлення показника нормативного рентного доходу, який замінить показник витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів. Відповідні обґрунтування були здійснені в рамках науково-дослідної роботи, згаданої раніше.

Диференціацію показника нормативного рентного доходу за групами населених пунктів проведено на основі аналізу даних про поточні ціни продажів земельних ділянок населених пунктів, одержаних Держземагенством України від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування протягом останніх п'яти років.

На підставі аналізу стану розвитку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів і встановлення закономірностей територіальної диференціації окремих показників, що зумовлюють формування рентного доходу пропонується така формула розрахунку нормативної грошової оцінки:

$$Цн = \frac{Рд}{Ск} \times Кф \times Км \times Кі ,$$

- де Цн — нормативна грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки, грн;
- Рд — показник нормативного рентного доходу з розрахунку на 1 м<sup>2</sup>, грн;
- Ск — ставка капіталізації;
- Кф — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;
- Км — коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки;
- Кі — коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Показник рентного доходу повинен встановлюватися для груп населених пунктів, різних за чисельністю населення, й підлягає коригуванню кожні п'ять років. Останнє здійснює центральний уповноважений орган із земельних ресурсів на основі аналізу даних щодо продажу земельних ділянок і права оренди на них для населених пунктів із різною чисельністю населення, а також інших показників, які відтворюють зміни стану ринку земель населених пунктів.

Ставка капіталізації (Ск) має встановлюватися центральним уповноваженим органом із земельних ресурсів один раз на п'ять років. Для розрахунку величини ставки капіталізації пропонується така формула:

$$Ск = \frac{(Ср + Сд + Со)}{3} ,$$

- де Ср — середньорічне значення ставки рефінансування Національного банку України;
- Сд — середньорічне значення рівня дохідності за валютними депозитами українських банків першої групи;
- Со — середньорічне значення рівня дохідності за облігаціями зовнішніх державних позик України.

Значення показників приймається за даними звітності за рік, який передував року встановлення ставки капіталізації.

**Висновки.** Зволікання із внесенням змін у діючі Методику та Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, на думку авторів цієї публікації, можуть у найближчий час призвести до суттєвих економічних та соціальних проблем, що позначиться як на сприйнятті населенням земельної політики держави, так і до значного скорочення бюджетних надходжень від плати за використання земель.

Тільки впровадження дохідного підходу при встановленні основного показника — нормативного рентного доходу з розрахунку на 1 м<sup>2</sup> — та нових підходів при визначенні Цнм, результати яких обґрунтовано в процесі здійснення науково-дослідних робіт, передусім у пропозиціях, висловлених ДП “Український науково-дослідний інститут проектування міст “Діпромісто” імені Ю.М.Білоконя” й переданих до Держземагентства України, може змінити негативну ситуацію.

Необхідно також з урахуванням нагромадженого досвіду “перейти Рубікон” у сфері проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів і прагматично рухатися далі.

### Список літератури

1. *Бердніков Євген*. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Євген Бердніков // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 7. — с. 2—5.
2. *Бердніков Євген*. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2013 рік / Євген Бердніков // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 2. — С. 6—8.
3. Вплив грошової оцінки на ринок земель у місті Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / [Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха, А.В.Тарнопольський] // Землеустрій і кадастр. — 2008. — № 1. — С. 59—68.
4. *Дехтяренко Ю.Ф.* Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 1. — С. 36—40.
5. *Дехтяренко Ю.Ф.* Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази // Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. — 2010. — № 18 — С. 8—12.
6. Довідник з оцінки земель населених пунктів / Електронний ресурс: [http://www.dazru.gov.ua/terra/document/141130/05\\_10\\_2012.xls](http://www.dazru.gov.ua/terra/document/141130/05_10_2012.xls).
7. *Драпіковський О.І.* Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель / О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова // Власність в Україні. — 2001. — № 1(2). — С. 61—83.
8. *Драпіковський О.І.* Оцінка земельних ділянок / О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова. — К. : ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. — 296 с.
9. Закон України “Про оцінку земель” : прийнятий 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Офіц. вісн. України. — 2004. — № 1 — Ст. 1.
10. *Колосюк Анатолій*. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Анатолій Колосюк, Тетяна Якубенко // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 3. — С. 11—16.
11. *Колосюк Анатолій*. Економічний ефект від періодичного проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Анатолій Колосюк // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 5. — С. 14—19.
12. *Мартин Андрій*. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / Андрій Мартин // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 10. — С. 20—24.
13. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні. — К. : Урожай, 1998. — С. 385—391.
14. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф.Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха]. — К. : Профі, 2007. — 624 с.
15. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи / [І.В.Антипенко, Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха] // Економіка та держава. — 2011. — № 5. — С. 4—6.
16. *Палеха Ю.М.* Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М.Палеха. — К. : ПРОФІ, 2006. — 340 с.

17. *Палеха Юрій*. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій Юрій Палеха // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 6. — С. 2—7.

18. *Палеха Ю.М.* Розвиток грошової оцінки земель в Україні на сучасному етапі / Ю.М.Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 1. — С. 28—31.

19. *Палеха Ю.М.* Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України : дис. ... доктора геогр. наук : 11.00.02 / Палеха Юрій Миколайович. — К., 2009. — 426 с.

20. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Держкомзем України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, УААН. — Офіц. вісн. України. — 2006. — № 15. — Ст. 1133.

*Рассмотрены актуальные вопросы реформирования нормативной денежной оценки земель населенных пунктов. Проанализированы результаты денежной оценки 99% населенных пунктов Украины. Предложена новая формула нормативной оценки, основанная на доходном подходе.*

*Deals with current issues of reforming the regulatory monetary value of urban lands. The analysis of monetary value results of 99% of settlements of Ukraine is hold. A new formula for normative assessment, based on the income approach, is proposed.*

# МОНІТОРИНГ, ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ І ПІДВИЩЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ

УДК 332.2

## ҐРУНТИ — ПРОВІДНА СКЛАДОВА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

**КАНАШ О.П.,**

*кандидат сільськогосподарських наук, доцент  
ДП “Головний науково-дослідний та проектний інститут  
землеустрою”*

*Наведено спробу об’єктивного підходу до оцінки стану ґрунтового покриву України, одного з найважливіших чинників зміцнення економіки держави.*

**Постановка проблеми.** У газеті “Голос України” від 16 травня 2013 року була опублікована стаття Президента НААН академіка А.Петриченка й академіків С.Балука та Ю.Медведева “Ґрунти і сталий розвиток України”. В ній висвітлюється надзвичайно актуальне й водночас складне питання сучасного стану ґрунтів, який, на думку авторів, викликає тривогу і потребує уваги. Вони зазначають, що всупереч панівному завдяки старанням публіцистів та літераторів погляду на невичерпаність родючості наших чорноземів реальна ситуація є значно гіршою. Вчені підкреслюють, що замість поетизації чорноземів слід дати об’єктивний аналіз ситуації, спираючись на доведені факти. Авторам статті це значною мірою вдалося, хоч деякі позиції викликають заперечення і потребують уточнення. На порядку денному постало питання всебічної уваги ґрунтовому покриву України й відповідних заходів щодо його захисту.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Оцінці стану земельних ресурсів та їхньої головної складової — ґрунтового покриву — присвячено численні публікації провідних науковців України, зокрема, надруковані в журналі “Землеустрій і кадастр”. У них розглядаються чинники, пов’язані із землеустроєм, охороною земель, родючістю ґрунтів. Є й праці, де ставиться питання про необхідність радикального перегляду взаємовідносин між землею та суспільством, що аргументуються послабленням уваги до нашого провідного ресурсу — землі — й впливом деградаційних процесів, які знижують її продуктивність. Стаття “Ґрунти і сталий розвиток України” дає широкий огляд проблеми й заслуговує на підтримку головної ідеї (що разом із тим не викликає можливості дискусій з окремих питань).

**Мета статті** — закликати фахівців до участі в обговоренні однієї з найактуальніших проблем — збереження і підвищення родючості наших ґрунтів.

**Виклад основного матеріалу.** Як вказано у наведеній статті в останні роки домінувала незбалансована дифіцитна система землеробства, що призвело до помітної втрати родючості ґрунтів. Як один із суттєвих чинників при цьому

називається розораність, яка набула надмірних розмірів. Це твердження не викликає заперечень, однак потребує уточнення — не лише в останні роки (тим більше, що незрозуміло, які це роки). Справа у тому, що згадана “несбалансованість” успадкована ще з радянських часів, коли, розглядаючи питання використання земель, помилково ототожнювали поняття “ефективний” та “інтенсивний”, включаючи в останнє зміст, протилежний за етимологією (інтенсивний за латиною — “посилиний, напружений”, що підмінювалося “розширенням”, тобто “екстенсивністю”).

Концепція максимального розширення орних земель призвела до залучення великих площ орнонепридатних ґрунтів, а це спричинило не лише невиправдане розпорошення матеріальних ресурсів, але й розвиток деградаційних процесів. За нашими розрахунками, із 32,5 млн га облікових орних земель України близько 6,5 млн га (практично кожний п’ятий гектар) припадає на деградовані та інші орнонепридатні землі. Це супроводжується суттєвими економічними втратами: показники рентного доходу на таких землях (різниця між вартістю валової продукції й витратами на її одержання) мають від’ємне значення (в середньому 65 грн/га за рік), тобто щорічні втрати становлять понад 400 млн грн. Такий приклад можна розглядати як ілюстрацію нехтування еколого-економічними засадами використання земель усупереч повсюди поширюваним гаслам-вимогам дотримуватися еколого-економічних показників (підходів, обґрунтувань, розрахунків тощо).

На жаль, при проведенні паювання земель не була використана нагода виправити згубну ситуацію, коли слід було орнонепридатні землі не залучати до орних угідь. У практиці ж замість такого підходу збільшували площу паїв (“компенсуючи” якість земель їхньою кількістю), що було абсолютно нееконічним кроком. Адже при однаковому розмірі потенційного валового продукту витрати на його одержання значно зростають (розширення площ супроводжується збільшенням витрат на обробіток, добрива, хімічну меліорацію та ін.). Екологічні втрати при цьому також сягали великих розмірів, оскільки деградовані ґрунти більш уразливі при інтенсивному використанні (особливо, коли йдеться про ерозію).

Негативний вплив деградаційних процесів на ґрунтовий покрив згадується у наукових публікаціях дуже часто, але його масштаби, як правило, не розкриваються в основному через нестачу статистично доведених (за часом і площами) спостережень. Певний виняток становлять моніторингові матеріали Інституту землеустрою 1983 року, коли було вивчено зміну показників ґрунтового покриття за 20 років (станом на 1962 і 1982 роки), одержані на площі близько 20 млн га. Порівнювалися два чинники — еродованість і дегуміфікація. Виявилося, що площа еродованих ґрунтів щорічно зростала на 80—100 тис. га, а родючого шару в середньому втрачалося 15 т/га. Середній вміст гумусу в ґрунтах України у 1962 році становив 3,2%, 1982-му був на 0,3% нижчим. Наголошуємо на тому, що це середні показники з масових визначень. Разом із тим на деяких ерозійно небезпечних ділянках змивалося до 100 т/га ґрунту, а зменшення за цей період кількості гумусу в смuzі переходу лісостепової зони у степову сягало 0,6%.

Проблема зниження гуміфікованості ґрунтів не нова. Досить порівняти дослідження В.В. Докучаєва, які він проводив у східних регіонах України наприкінці ХІХ століття, з сучасними характеристиками ґрунтів. На докучаєвських картах трапляються так звані тучні черноземи, що містять гумусу понад 8%, нині на територіях їхнього колишнього поширення вони відсутні. Варто згадати одну маловідому обставину. При підготовці до суцільних великомасштабних ґрунтових обстежень і складанні орієнтовної номенклатури

ґрунтів (1956 р.) межа між мало- та середньогумусними чорноземами була встановлена на рівні 5,5%, хоча загальноприйняті класифікації передбачали 6,0%. Це зроблено для того, щоб уникнути очікуваних колізій: провідні ґрунтознавці знали, що на складених у попередні часи картах був задіяний показник 6,0%, але це в минулому, а на момент початку суцільних обстежень вміст гумусу знизився, у зв'язку з чим можна було очікувати, що на місці поширення середньогумусних з'являться малогумусні ґрунти.

Оскільки за радянських часів зниження родючості (в тому числі й вмісту гумусу) розглядалося як атрибут капіталістичного ладу, який, як казали, "варварськи експлуатував землю", а за соціалістичних підходів родючість і продуктивність земель лише зростали, припустити визнання факту дегуміфікації ґрунтів (тим більше, не на окремих ділянках, а на великих площах) було неможливо. Тому пішли на застосування прийому, при якому ґрунти, що втратили частину гумусу, все ж таки фіксувалися на картах як середньогумусні. Проте цей прийом не завжди спрацьовував. Наприклад, скандальна ситуація склалася у Жашківському районі Черкаської області, який вважався експериментальним полігоном Всесоюзного науково-дослідного інституту цукрових буряків і в численних публікаціях, що привертала до нього особливу увагу, характеризувався як район поширення середньогумусних чорноземів. Однак ґрунтове обстеження (1958 р.) показало, що жашківські чорноземи містять гумусу 5,1—5,4% (тобто перетворилися на малогумусні, бо не дотягують навіть до скоригованої класифікаційної одиниці). Гумусованість знижувалася навіть у той період, коли практикувалося травосіяння й вносилися органічні добрива (щоправда, здебільшого в кормах, які становили 50—70% від потрібних для бездефіцитного балансу гумусу). Тепер, якщо судити реально, підстав для поліпшення гумусного стану ґрунтів немає. Це стосується і наявного травосіяння, й внесення органічних добрив, і впливу ерозії.

У статті "ґрунти і сталий розвиток України" висловлюються претензії до систем сівозмін, добрив, захисту рослин. Вони цілком слушні, але необхідно додати ще одну обставину. Практично в усіх документах (у тому числі державних) має місце такий шаблонний вираз: "проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь". З огляду на рівень документів, де використовується цей недолучний штамп, організації угідь не приділяється належна *першочергова увага*. Це за умови, коли до складу орних земель, як уже зазначалося, потрапляє дуже багато орнонепридатних ґрунтів (еродованих, засолених, перезволожених тощо). Картина ускладнюється тим, що одночасно з ліквідацією колишніх сільськогосподарських підприємств була втрачена організація території (часто далеко не бездоганна, але з намаганням враховувати особливості ландшафтів). Повторимо, ці намагання не завжди досягали мети, але разом із тим мали певні позитивні риси, які, на жаль, не всюди зберігалися. Ліквідувати наявні недоліки, що реально заважають природоохоронному землекористуванню, можна тільки відповідною організацією території, яка враховуватиме всі суттєві чинники, як природні, так і господарські, й лише після цього переходити до сівозмін.

Торкаючись згаданого питання, слід зазначити, що нині відсутня сучасна вичерпна модернізована методика землевпорядного проектування, оскільки колишні напрацювання академіка С.О.Удачіна та його школи при всій повазі до них були розраховані на економіку, непорівнянну з сьогоденням, і на великі соціалістичні господарства й базувалися на дещо застарілих екологічних вимогах. Таким чином, науково-методичні питання оптимізації землекористування набули безумовної актуальності та потребують невід-

кладного розв'язання. При цьому слід витримати диференційований підхід у виборі пріоритетів — в яких випадках робити головний наголос на екологічних чинниках, а у яких на економічних. Звичайно, важливими є обидва із не можна нехтувати жодним із них, але тепер ми дуже часто стаємо свідками намагання, передусім, забезпечити економічний результат, що насправді є псевдоекономічним, короткочасним, оскільки екологічні прорахунки неодмінно призводять до погіршення земель (грунтів), а це стабільно (неодноразово!) позначається на економіці, й чим далі, тим відчутніше. З цих міркувань особлива увага повинна приділятися врахуванню об'єктивної науково доведеної придатності ґрунтів (а відповідно і земель) для того чи іншого використання, а отже, й до певного цільового призначення. В цьому полягають обов'язкова умова раціонального землекористування, сутність (порядок) його здійснення. І тільки після того, як будуть встановлені параметри (межі) різних за цільовим призначенням категорій земель та земельних угідь (у тому числі сільськогосподарських), можна починати до проектування сівозмін. Здається, нескладна істина, але, на жаль, фактично не має статусу обов'язкової.

Питання придатності ґрунтів (земель) ускладнюється розмаїттям природно-кліматичних умов, притаманних різним регіонам. Скажімо, оптимальні гідрофізичні властивості ґрунтів аридних і надмірно зволужуваних територій кардинально не збігаються. Є суттєва розбіжність у формуванні так званих еколого-технологічних груп земель щодо їхньої придатності. На жаль, набув повсюдного поширення підхід стосовно визначення груп придатності земель для певного використання, побудований на крутості схилів, за яким до групи придатних для просапних культур віднесено схили крутістю до 3°. Для регіонів, де за геоморфологічними умовами переважають короткі схили, такий підхід, як правило, спрацьовує. Але на вододілах, де схили мають велику протяжність, на ділянках із крутістю 0—3°, як свідчать дослідження, 10% площі припадає на середньо- і сильнозмиті ґрунти, що не спростовує придатності цих ділянок для вирощування просапних.

Економічні аспекти інтенсивного використання земель ще дуже часто грішать безпідставністю, необґрунтованістю. У зв'язку з цим необхідно торкнутися досить поширеного у нас останніми роками підходу словацьких дослідників І.Риборські та Е.Гойко, який полягає у визначенні так званої екологічної стійкості земель на базі спеціального коефіцієнта, що розраховується як середньозважений (через площі) з коефіцієнтів, привласнених кожному вгіддю. Але останні коефіцієнти встановлено однаковими для всього вгіддя без урахування його особливостей. Так, для орних земель він становить 0,14 незалежно від їхнього характеру — і для повнопрофільних чорноземів рівнинних плато, й для сильнозмитих ґрунтів розчленованих підвищень. Зрозуміло, що такий підхід спотворює уявлення про екологічну стійкість земель та їхню реальну придатність. Екологічну оптимізацію землекористування можна визначати за допомогою запропонованого нами індексу екологічної невідповідності існуючого використання орних земель ( $I_n$ ) та перевищення припустимої розораності ( $\Pi$ ) :

$$I_n = Z_o : O,$$

де  $Z_o$  — загальна (облікова) площа ріллі;

$O$  — площа орнопридатних земель, що вираховується за формулою:

$$O = Z_o - (D + H),$$

де  $D$  — площа деградованих та інших малопродуктивних земель;

$H$  — площа ґрунтів, схильних при інтенсивному використанні до деградації.

Як бачимо, індексом екологічного стану обрано орні вгіддя, що найбільшою мірою піддаються деградації.

Перевищення припустимої розораності становить:

$$П = (I_n - 1) \times 100.$$

За нашими розрахунками, в цілому по Україні індекс екологічної невідповідності сучасного використання орних земель екологічно доцільному становить 1,1713, а перевищення припустимої розораності — 17,1%. По природно-сільськогосподарських зонах відповідні узагальнені показники характеризуються такими величинами: Полісся — 1,1758 і 17,6%; Лісостеп — 1,1350 та 13,5%; Степ — 1,1915 і 19,1%; Степ Посушливий — 1,1603 та 16,0%; Степ Сухий — 1,3869 і 38,7%; Карпатська гірська область — 1,2051 та 20,5%; Кримська гірська область — 1,3527 і 35,3%.

На конкретних об'єктах (земельних ділянках) екологічні показники можуть відрізнятися від наведених залежно від характеру ґрунтового покриву. Їхні розміри можна встановити за допомогою наведених алгоритмів, запозичаючи показники орнопридатності ґрунтів із “Базових шкал придатності ґрунтів України для вирощування основних сільськогосподарських культур”, вміщених у монографії “Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання”.

У статті “Ґрунти і сталий розвиток України” докладно й слушно аналізуються інші недоліки в землекористуванні та причини їх виникнення. Вони стосуються нормативно-правового, а також наукового забезпечення в аграрному секторі. Зроблено наголос на відсутності державних, регіональних і місцевих програм використання й охорони земель, а також підкреслено, що впродовж останніх десятиріч не вистачає ресурсів для ведення високотехнологічного сільського господарства. Звичайно, між цими чинниками варто було побачити спільні причини. За наявності згаданих програм, в яких по роках і міністерствах (відомствах) були б розписані обов'язкові заходи (у фізичному і грошовому виразі), а програми були б затверджені на відповідному рівні, асигнування заходів відбувалося б за рахунок прийнятого бюджету. Свого часу проект “Загальнодержавної програми використання і охорони земель” за відповідним завданням розробив Інститут землеустрою, але виявилось, що паралельно з цим готувалася “Програма використання і охорони ґрунтів”. Важко собі уявити, як можна охороняти землю без охорони ґрунтів і навпаки. Не викликає сумніву, що це повинна бути єдина спільна програма. Але як наслідок відсутні й перша, і друга. А плідно керувати земельними ресурсами найбільшої за площею європейської держави, без обґрунтованих спеціальних передбачень, планів, розрахунків — як мінімум, важко.

Автори згаданої статті глибоко проаналізували процеси деградації, які є характерними для сучасного стану земельних ресурсів. Це стосується також проблем еродованості, дегуміфікації, забезпечення поживними речовинами, меліорації, як хімічної, так і гідротехнічної. Щоправда, остання висвітлена занадто лаконічно, що, можливо, зумовлено специфікою питання, яке заслуговує на окремий розгляд, який, сподіваємося, невдовзі відбудеться. Але вже тепер можна з упевненістю стверджувати, що величезні площі, мільярдні інвестиції, відчутна частка у створенні валового сільськогосподарського продукту — це дуже вагомий аргументи на користь обов'язкової невідкладної уваги зрошуваним та осушеним землям. Останні зазнають деградації, посиленої непродуманим шаблонним паюванням земель, при якому чомусь вважалося, що зрошується земля, а не сільськогосподарські культури. Адже кожна з них має свою потребу в зволоженні, що при стандартних нормах поливу важко забезпечити у межах розпайованого зрошуваного поля, де



вироснуть різні культури. Ліквідація Мінводгоспу не могла позначитися на стані меліорованих земель. Певний занепад дренажних систем, які потребують постійного догляду, вплинув на характер заболочених поліських територій. Поки що не знайшли достатнього розв'язання ряд питань, у тому числі юридичних. До них належать, по-перше, взаємні функції держави й власників (користувачів) меліорованих земель, по-друге — консолідація водних та земельних ресурсів.

Статтю “Грунти і сталий розвиток України” не слід розглядати як єдину в дослідженні проблем, пов'язаних зі станом та використанням нашого провідного багатства — ґрунтів. Поглядів і підходів з цього приводу існує немало. Проте згадана стаття відзначається й широтою висвітлених питань, і глибиною аналізу ситуації. Її відрізняє актуальність питань, що мають неабиякий вплив на розвиток України, як це й зазначено в назві статті. Разом із тим не можна залишити поза увагою деякі неточності, наведені у статті. Якщо їх не підкреслити, то з огляду на безумовний авторитет авторів вони можуть сприйматися як істина і дезорієнтувати читачів.

Насамперед, зазначене стосується питання ґрунтових обстежень, про які сказано, що вони проведені в 1957—1961 роках і потребували повторення через 15—20 років, але більше й дотепер не виконувалися. Ця теза є принципово неправильною. Вона не лише містить образу для тих, хто понад двадцять років (із 1969 по 1991) здійснював картографування ґрунтів України, але й виставляє в дуже невігідному світлі Національний науковий центр — Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н.Соколовського. Останнє має силу в обох випадках: або Інститут залишився поза важливою державною акцією — обстеженням ґрунтів України, або якщо такі обстеження дійсно не проводилися, то враження ще гірші, оскільки викликає подив (і навіть обурення), чому понад півстоліття він займав позу стороннього спостерігача (знаючи, що ґрунтові карти слід перескладати через кожні 15—20 років). Насправді картину може висвітлити наступна коротка ретроспекція. Зазначимо, що перші на теренах СРСР *суцільні ґрунтові обстеження* були здійснені саме в Українській РСР (1957—1961 рр.). Тоді для кожного господарства виготовлялися карти ґрунтів із супутніми матеріалами, які включали опис будови й властивостей ґрунтів, їх поширення у складі різних угідь, а також рекомендації щодо використання, обробітку, удобрення, хімічної меліорації ґрунтів кожної агровиробничої групи. Ці матеріали важко переоцінити, вони вперше давали об'єктивну характеристику земель, необхідну для господарювання. Але їм не вистачало потрібної точності, оскільки переважно застосовувався масштаб обстеження 1:25 000, зумовлений намаганням якомога швидше виконати картографування ґрунтового покриву. Тому в подальшому (передусім, із мотивів землевпорядного проектування) виникла необхідність удосконалення ґрунтових карт. З ініціативи і силами Інституту землеустрою (що на той час мав назву “Укрземпроект”) було розпочато другий тур ґрунтових зйомок. Ці роботи координувалися й фінансувалися Міністерством сільського господарства УРСР, здійснювалися згідно з відповідним плануванням, яке передбачало попереднє виготовлення аерофотопланів як обов'язкової (більш точної) основи проведення комплексу ґрунтових обстежень (польові, лабораторні, камеральні роботи) та подальше землевпорядне проектування. Поряд із використанням при розробленні проектів контурно-меліоративної організації території матеріали ґрунтових обстежень були інформаційною базою при економічній оцінці земель, що проводилася через кожні п'ять років, бонітуванні ґрунтів і грошовій оцінці земель, а також при обліку якості земель (складової земельного кадастру), який також здійснювався через кожні п'ять років (до 1995 року включно).

Роботи другого (повторного) туру обстежень мали назву “коректування матеріалів ґрунтових обстежень”, що пояснюється проблемою їхнього бюджетного фінансування (мовляв, обстеження вже проведено). Фактично ж ідеться про цілком самостійне обстеження ґрунтового покриву, здійснюване у докладнішому (1:10 000) масштабі, на принципово іншій планово-картографічній основі (матеріалах аерофотознімання, які дають змогу точніше відображати ґрунтові контури), за суттєво вдосконаленою методикою, яка враховувала недоліки першого туру, зокрема застосовувала нове агровиробниче групування\* ґрунтів, що, на відміну від попереднього, базувалося на єдиному для всієї території України номенклатурному списку, затвердженому на міністерському рівні (чим відрізнялося від попередніх довільних спроб групування ґрунтів).

Обстеження було розпочате в 1969 році й виконувалося фахівцями обласних підрозділів “Укрземпроект” по тих господарствах, які на найближчу перспективу (1—2 роки) мали стати об’єктами землевпорядного проектування, що, таким чином, забезпечувало достовірність даних, обов’язкових при організації території. За 1969—1991 роки повторними ґрунтовими обстеженнями охоплювалося 84,6% території сільськогосподарських підприємств. Але, на жаль, після 1991 року ці обстеження практично не проводилися (окремі кількагектарні фрагменти можна не брати до уваги).

Отже, більшість існуючих ґрунтових карт, мають вік понад 30 років, що особливо з огляду на деградаційні процеси ставить під сумнів достовірність карт та їхню придатність як для оцінки земель, у тому числі бонітування, так і для розв’язання питань еколого-економічного обґрунтування ефективного використання земель, їхньої охорони й оцінки. Застарілість карт ґрунтів унеможливує реальний моніторинг земель, що останнім часом постійно озвучується, зокрема і в нормативних документах. Агрохімічні паспорти, на які покладаються у цьому відношенні великі надії, можна розглядати лише як допоміжне інформаційне джерело, поза змістом якого залишаються численні важливі ґрунтові характеристики, включаючи показники деградації.

Думка, висловлена в статті “Ґрунти і сталий розвиток України” про обов’язковість повторного ґрунтового обстеження, заслуговує на всіляку підтримку. Для її реалізації потрібне більш імперативне законодавче закріплення вимог щодо періодичності обстеження ґрунтів, що слугуватиме підставою для відповідного бюджетного фінансування.

Окреме питання пов’язано з необхідністю методичних новацій. Вони стосуються, насамперед, переходу на методи дистанційного зондування поверхні землі, які дають змогу значно пришвидшити картографування ґрунтів і звести до мінімуму закладання ґрунтових розрізів (шурфів) при польових роботах, що дуже ускладнює ґрунтове знімання (при масштабі обстежень 1:10 000 точка копання повинна припадати на кожні 10 га). При дистанційному зондуванні можна фіксувати діагностичні ознаки ґрунтів без розрізів, які потрібні в основному тільки для відбору зразків на аналіз. Однак для застосування дистанційного зондування потреба попередньо розробити відповідні ознаки, які дають змогу за показниками, одержуваними за допомогою рентгенівського, радіаційного, інфрачервоного випромінювання,

\* Це групування об’єднує ґрунтові відміни (кількість яких у межах України становить майже 5000 одиниць), близькі за походженням, будовою, властивостями, продуктивністю. Крім того, кожна агрогрупа має “ландшафтну адресу”, тобто поділяється залежно від місцеположення за рельєфом (наприклад, “заплавні високого рівня”, “схили крутістю 3—5° з улоговинами” тощо — всього 18 ландшафтних підгруп). Експлікації таких агрогруп у розрізі сільськогосподарських угілів складено для кожного з виділених на території України 198 природно-сільськогосподарських районів. Щодо цих агрогруп розроблено показники оцінки земель та їхньої придатності для сільськогосподарського використання.

встановлювати глибину текстурних горизонтів, карбонатів, оглеєння, потужності гумусових горизонтів та інших показників, необхідних для діагностування ґрунтових відмін. Такі методи використовують при картографуванні ґрунтів у деяких цивілізованих країнах, але для умов України вони ще не розроблені. Справа в тому, що потрібно порегіонально накласти показники, одержані при випромінюванні у різних діапазонах, на морфологічні показники будови ґрунтового профілю, встановити їхній взаємозв'язок, скласти відповідні перехідні таблиці. Дослідження такого характеру потребують часу і, зрозуміло, відповідного замовлення й фінансування. Час іде. Деякі дослідження (локальні) виконуються в оптичному діапазоні, та їхні результати не можуть забезпечити одержання гами показників, необхідних для діагностування ґрунтів. Потреба залишається відкритою. Ґрунтові карти застарівають. Рано чи пізно проблема буде розв'язана, але зволікання супроводжується втратами. Проте поява у друкованому органі Верховної Ради України принципової статті провідних учених, в якій розвиток нашої держави пов'язується з ґрунтами, дає всі підстави сподіватися, що ґрунтам буде приділена належна увага і її керівництва, й науки.

Звичайно, може виникнути бажання спростувати певні положення нашої статті щодо проведення повторного обстеження ґрунтів, яке має назву "коригування". Найлегше вибрати якесь господарство з тисяч обстежених, знайти там певну невідповідність сучасному стану ґрунтів (або взагалі помилку) й екстраполювати негативне враження на всю двадцятирічну працю сотень науковців, завдяки якій було поновлено дані про ґрунти на площі 40 млн га. Але наші ґрунти заслуговують того, щоб ми об'єднали зусилля всіх фахівців, а також практиків, що набували безцінного досвіду впродовж того (1969—1991) двадцятиріччя, який до певної міри втрачається тепер. Нам необхідно зосередити увагу на аналізі всіх позитивних і негативних аспектів колишніх, існуючих і майбутніх ґрунтових обстежень, удосконалювати їхній зміст та форму. Життя іде, розвиток — його ознака. Ми не можемо зупинитися на вчорашніх (тим більше позавчорашніх) результатах. Для прикладу: під час першого туру мав місце методичний недолік — не картографувалися дефльовані ґрунти, проте нині у статті про сталий розвиток вже наведено показники щодо вітрової ерозії, зафіксовані при так званому коригуванні.

Щоб здійснилося бажане єднання, все ж таки необхідно висловити ще одне заперечення, викликане думкою про бонітування ґрунтів, яке згідно зі статтею "Ґрунти і сталий розвиток України" проведено *"за недосконалою методикою"*. Важко наполягати на тактовності такого вислову й поваги до розробників методики, провідних Інститутів УААН (ґрунтознавства і агрохімії, землеустрою, землеробства, садівництва) та Національного аграрного університету. Методика схвалена Відділенням землеробства УААН 10.03.1992 року. Роботи з бонітування ґрунтів не були самодіяльними, а виконувалися за дорученням Кабінету Міністрів України і його координацією (проведення відповідних нарад за участю Першого віце-прем'єр міністра академіка І.Р.Юхновського). Була створена науково-методична рада з питань бонітування ґрунтів, до складу якої увійшли провідні науковці та фахівці-практики, затверджена Президією УААН 11.01.1993 року. Були розроблені шкали бонітування ґрунтів, диференційовані по 198 природно-сільськогосподарських районах. Критерієм бонітування відповідно до статті 199 Земельного кодексу слугували природні властивості ґрунтів, стабільні у часі, такі, що значною мірою впливають на врожайність. Результати бонітування ґрунтів розглянуті й схвалені на засіданні бюро Президії УААН (09.08.1993 р., протокол № 8). Матеріали бонітування ґрунтів широко впроваджені, зокрема, використовуються, починаючи з 1995 року, при грошовій оцінці земель. Щоправда, через 10—15 років після бонітування висловлювалися окремі

думки, що слід було враховувати вміст рухомих поживних речовин. Але в цьому існує розбіжність із Земельним кодексом (такі показники не є стабільними) і взагалі із сутністю бонітування, яке характеризує ґрунтові одиниці, а не господарські ділянки, що можуть відрізнятися за вмістом *НРК* у зв'язку з різним внесенням добрив.

Претензія, що бонітування після 1993 року не проводилося, знову-таки повертає нас до проблеми “необстеженості” ґрунтів. Накладати показники бонітування на старі контури колишніх карт недоцільно. Питання бонітування ґрунтів потребують, передусім, наукового доопрацювання. Не виключені дискусії щодо критеріїв бонітування, того, які властивості ґрунтів залучати до розрахунків. Актуальним є більше залучення методів варіаційної статистики (що особливо важливо при встановленні різних коефіцієнтів, які подекуди не витримують математичного розгляду). Необхідно уважніше поставитися до коефіцієнтів кореляції, що визначають ступінь впливу певних властивостей на врожайність. В ідеалі їх треба встановити для кожного природно-сільськогосподарського району. Слід мати на увазі, що функції бонітування останнім часом дуже зростають, оскільки при нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських земель, яка є базовою для ряду важливіших державних акцій, бонітування ґрунтів набуває ролі *провідного показника*.

На завершення варто наголосити, що дискусійні моменти (стосовно повторних ґрунтових обстежень і недосконалої бонітування) не можуть суттєво вплинути на загальне позитивне враження від актуальної й дуже глибокої статті “Ґрунти і сталий розвиток України”. Поряд із докладним професійним аналізом складних проблем, пов'язаних із ґрунтами, стаття привертає увагу розумінням перспектив та необхідних дій.

**Висновки.** Проблема екологічно зваженого використання ґрунтів, їхньої охорони, підвищення родючості належить до найважливіших, таких, що мають державне значення. На порядку денному повинна стояти консолідація наукових досліджень і практичного впровадження заходів, спрямованих на збереження й поліпшення якості ґрунтового покриву України — провідної складової її земельних ресурсів.

#### Список літератури

1. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2002. — № 3—4. — Ст. 27 (Зі змінами, внесеними згідно із Законом України № 1442-IV від 04.06.2009 р.).
2. Канаши О.П. Ґрунтово-екологічні чинники раціонального використання земель України // Проблеми земельної реформи. — К. : РВПС України, 1994. — № 2. — С. 26—31.
3. Канаши О.П. Консервація деградованих і малопродуктивних земель як один з основних заходів щодо оптимізації землекористування : зб. наук. пр. Міжнар. конф. “Гене́за, географія та екологія ґрунтів”. — Львів. — 1999. — С. 156—159.
4. Канаши О.П. Сучасна і подальша доля наших ґрунтів (обговорення проекту Закону України “Про ґрунти та їх родючість”).
5. Канаши О.П. Сучасні проблеми землекористування: екологічна орнопридатність земель // Наук. вісн. НАУ. — 205. — № 1. — С. 32—37.
6. Канаши О.П. Увага до землі — наш почесний обов'язок // Землевпоряд. вісн. — 2003. — № 2. — С. 2—13.
7. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / [Д.С.Добряк, О.П.Канаши, Д.І.Бабміндра, І.А.Розумний]. — К. : Урожай, 2009. — 462 с.
8. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв / [Л.Я.Новиковский, Д.С.Добряк, А.П.Канаши и др.]. — К. : УААН, 1993.—28 с.
9. Технические указания по корректировке материалов крупномасштабного обследования почв колхозов и совхозов Украинской ССР. — МСХ УССР, 1977. — 128 с.

*Приведена попытка об'єктивного підходу к оцінці стану ґрунтового покриву України, одного з важливіших факторів зміцнення економіки країни.*

*The above attempt objective approach to assessing soil Ukraine, one of the most important factors in strengthening the state's econom.*

---

---

## СТОРІНКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

---

---

УДК 332.26

### СУЧАСНИЙ СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

**ШЕВЧЕНКО О.В.,**  
*аспірант\**

*Національний університет біоресурсів і природокористування  
України*

*Досліджено сучасну структуру земельного фонду України та його динаміку. Визначено показники ефективності використання і відтворення земель сільськогосподарського призначення за сучасних умов господарювання. Проаналізовано ефективність використання земельно-ресурсного потенціалу в регіональному розрізі.*

**Постановка проблеми.** Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [5]. Проте значення земельних ресурсів для існування й розвитку нашої країни поки що недооцінюється. На нинішній час земельні ресурси України потребують ефективного використання та відтворення. Землі притаманні специфічні особливості, які великою мірою впливають на ефективність її використання. Критичний рівень забрудненості, висока кислотність, вітрова і водна ерозії унеможливають відтворення земельних ресурсів. Насамперед, це стосується земель сільськогосподарського призначення, адже від їхньої родючості залежать урожайність та якість продукції, що можуть знизитися через нераціональне використання останніх. Сучасний розвиток й ефективність сільськогосподарського виробництва не відповідають потенційним можливостям його основного ресурсу — землі — внаслідок невідповідності суспільно-виробничих відносин, зокрема земельних, потребам сталого розвитку аграрного виробництва, який передбачає взаємне узгодження екологічних, економічних і соціальних чинників. У зв'язку з цим можна стверджувати, що відродження країни потрібно розпочинати з відтворення земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, забезпечуючи баланс між розв'язанням соціально-економічних та екологічних проблем збереження землі. Тому проблема ефективного й раціонального використання землі завжди була і є в центрі уваги держави та землекористувачів.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Використання земельно-ресурсного потенціалу в сільському господарстві досліджують такі вітчизняні вчені, як Д.І.Бабміндра, І.К.Бистряков, А.С.Даниленко, Д.С.Добряк, О.П.Канаш, А.Г.Мартин, Л.Я.Новаковський, М.Г.Ступень, А.М.Третьак,

---

\* Науковий керівник канд. екон. наук, доц. А.Г.Мартин.

© Шевченко О.В., 2013.

М.А.Хвесик, М.К.Шикула та ін. Однак ряд аспектів цієї проблеми, зокрема таких, як раціональне використання, підвищення ефективності, відтворення та охорони земельних ресурсів, залишаються недостатньо висвітленими й потребують подальшого опрацювання.

**Мета статті** — проаналізувати сучасний стан і тенденції використання земельних ресурсів у сільському господарстві нашої держави, оцінити ефективність використання земельно-ресурсного потенціалу.

**Виклад основного матеріалу.** Стан земельних ресурсів України за роки незалежності значно погіршився й набув критичних рис. Це, передусім, стосується сільськогосподарських земель та їхнього ґрунтового покриву, який значною мірою втратив природні властивості саморегуляції [10]. Сільське господарство — одна з найбільших галузей народного господарства, що залучає природні ресурси в економічний обіг.

Україна є найбільшою країною Європи, звичайно, після європейської частини Росії. Її земельний фонд становить 60,35 млн га [8], або 5,7% території Європи і 0,5% площі земної кулі.

За даними Держземагентства України, станом на 1 січня 2013 року загальна площа земельного фонду держави становить 60 354,8 тис. га. За десять років, починаючи з 1 січня 2003 року, структура земельного фонду помітно змінилася. Зокрема, площа сільськогосподарських земель зменшилася на 280,9 тис. га. На 197,8 тис. га збільшилися площі лісів і лісовкритих територій. Крім того, забудованих земель стало на 66,9 тис. га більше, площа відкритих заболочених земель зросла на 32,9 тис. га, також збільшилася площа відкритих земель на 32,9 тис. га, площа територій, вкритих поверхневими водами зменшилася на 0,7 тис. га. Структуру земельного фонду наведено у таблиці 1.

**1. Структура земельного фонду України\***

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель по роках							
	2003		2005		2011		2013	
	усього, тис. га	щодо загальної площі України, %	усього, тис. га	щодо загальної площі України, %	усього, тис. га	щодо загальної площі України, %	усього, тис. га	щодо загальної площі України, %
Сільськогосподарські землі	43 057,7	71,3	42 985,8	71,2	42 791,8	70,9	42 776,8	70,9
Ліси та інші лісовкриті площі	10 413,5	17,2	10 475,9	17,4	10 601,1	17,6	10 611,3	17,6
Забудовані землі	2456,3	4,1	2458,3	4,1	2512,5	4,2	2523,2	4,2
Відкриті заболочені землі	947,2	1,6	957,1	1,6	979,9	1,6	980,1	1,6
Відкриті землі	1056,6	1,8	1056,6	1,7	1046,0	1,7	1040,6	1,7
Води	2423,5	4,0	2421,1	4,0	2423,5	4,0	2422,8	4,0
Разом (територія України)	60 354,8	100,0	60 354,8	100,0	60 354,8	100,0	60 354,8	100,0

\* Показники розраховано і складено за даними [8].

Динаміку змін структури земельного фонду України за основними видами угідь та економічної діяльності з 2005 по 2013 рік показано на рисунку 1.

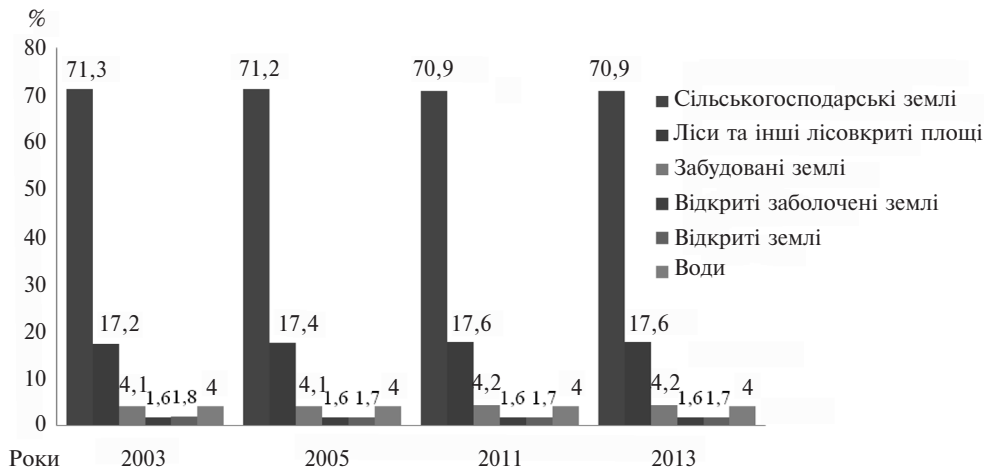


Рис. 1. Динаміка земельного фонду України з 2005 по 2013 рік (за даними Держземагентства України)

Землі сільськогосподарського призначення розташовані на 2/3 території України. Їхня загальна площа становить 43 057,7 тис. га, або 71,3% загальної площі, що свідчить про високий рівень її освоєності. Найвища сільськогосподарська освоєність території у Запорізькій області — 90,3%, трохи нижча — в Миколаївській — 88,3, Кіровоградській — 87,5, Одеській — 85,3 і Дніпропетровській області — 85,1%. Найнижчий рівень сільськогосподарської освоєності території у Закарпатській області — 37,4%, дещо вищий в Івано-Франківській — 47,2, Рівненській — 49,1, Житомирській — 54,1 та Волинській області — 54,9%. Освоєння земель сільськогосподарського призначення в Україні наведено у таблиці 2.

## 2. Освоєння земель сільськогосподарського призначення в Україні станом на 01.01.2013 року\*

Адміністративно-територіальні утворення	Загальна площа, тис. га	Площа суші, тис. га	Площа сільськогосподарських земель, тис. га	Площа ріллі, тис. га	Сільськогосподарська освоєність території, %	Розораність території, %
Автономна Республіка Крим	2694,5	2482,2	1882,1	1281,2	75,8	70,4
Області:						
Вінницька	2649,2	2605,8	2065,1	1726,4	79,3	85,6
Волинська	2014,4	1969,0	1081,5	673,2	54,9	64,2
Дніпропетровська	3192,3	3036,8	2583,2	2126,1	85,1	84,6
Донецька	2651,7	2609,3	2094,8	1652,4	80,3	81,0
Житомирська	2982,7	2934,2	1587,8	1098,8	54,1	72,5
Закарпатська	1275,3	1256,9	470,2	199,8	37,4	44,2
Запорізька	2718,3	2546,7	2300,0	1905,1	90,3	84,9
Івано-Франківська	1392,7	1369,3	645,8	390,7	47,2	61,9
Київська	2895,7	2713,9	1798,1	1356,1	66,3	81,3
Кіровоградська	2458,8	2381,9	2083,8	1763,3	87,5	86,6
Луганська	2668,3	2646,3	1956,7	1279,7	73,9	67,0
Львівська	2183,1	2140,3	1293,6	796,1	60,4	62,9

Продовження табл. 2

Адміністративно-територіальні утворення	Загальна площа, тис. га	Площа суші, тис. га	Площа сільськогосподарських земель, тис. га	Площа рілля, тис. га	Сільськогосподарська освоєність території, %	Розораність території, %
Миколаївська	2458,5	2329,7	2056,6	1698,1	88,3	84,6
Одеська	3331,4	3120,1	2660,3	2072,5	85,3	80,0
Полтавська	2875,0	2726,6	2226,5	1770,5	81,7	81,7
Рівненська	2005,1	1961,8	963,6	657,3	49,1	70,6
Сумська	2383,2	2352,3	1740,1	1226,7	74,0	72,2
Тернопільська	1382,4	1363,1	1075,9	854,3	78,9	81,5
Харківська	3141,8	3081,1	2479,0	1927,0	80,5	79,7
Херсонська	2846,1	2415,2	2033,1	1776,8	84,2	90,2
Хмельницька	2062,9	2020,6	1604,2	1252,7	79,4	79,9
Черкаська	2091,6	1955,9	1487,2	1271,6	76,0	87,6
Чернівецька	809,6	790,8	482,3	331,7	61,0	70,5
Чернігівська	3190,2	3122,3	2125,4	1410,4	68,1	68,2
Україна	60 354,8	57 932,1	42 776,9	32 498,5	73,8	73,8

\* Показники розраховано і складено за даними [8].

Важливе значення при аналізі сільськогосподарського природокористування має дослідження існуючої структури сільськогосподарських угідь (рис. 2). Станом на 01.01.2013 року рілля становить 32 498,5 тис. га, або 78,5% загальної площі сільськогосподарських угідь, що свідчить про високий рівень розораності земель. Перелоги займають 277,2 тис. га території, багаторічні насадження — 895,9 тис. га, сіножаті — 2411,5 тис. га, пасовища — 5474,5 тис. га. Найбільші масиви орних земель сконцентровані у Херсонській області — 90,2%, Черкаській — 87,6, Кіровоградській — 86,6 і Вінницькій області — 85,6%. Структуру земель сільськогосподарського призначення України наведено у табл. 3.

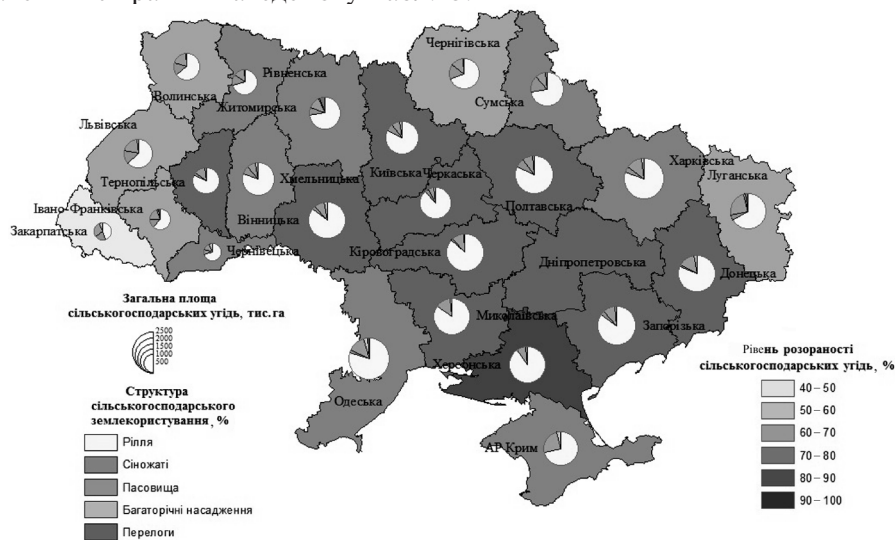


Рис. 2. Структура сільськогосподарського землекористування України



## 3. Структура сільськогосподарських угідь України\*

Адміністративно-територіальні утворення	Загальна площа сільськогосподарських угідь, тис. га	Рілля		Сіножаті		Пасовища		Багаторічні насадження		Перелogi	
		тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Автономна Республіка Крим	1795,0	1281,2	70,7	2,0	0,1	436,4	24,3	76,5	4,3	10,6	0,6
Області:											
Вінницька	2015,8	1776,4	85,6	50,6	2,5	186,3	9,2	51,2	2,5	1,3	0,1
Волинська	1048,9	673,2	64,2	161,0	15,3	203,1	19,4	1,1	—	—	—
Дніпропетровська	2514,2	2126,1	84,6	17,2	0,7	317,1	12,6	53,8	2,1	—	—
Донецька	2041,2	1652,4	81,0	42,5	2,1	287,7	14,1	57,9	2,8	0,7	0,1
Житомирська	1514,7	1098,8	72,5	127,5	8,4	187,5	12,4	23,3	1,5	77,6	5,1
Закарпатська	451,7	199,8	44,2	94,8	21,0	130,3	28,8	26,8	5,9	—	—
Запорізька	2243,7	1905,1	84,9	83,6	3,7	216,0	9,6	39,0	1,7	—	—
Івано-Франківська	631,4	390,7	61,9	83,2	13,2	129,1	20,4	16,3	2,6	12,1	1,9
Київська	1664,2	1356,1	81,5	116,7	7,0	134,9	8,1	44,7	2,7	12,4	0,7
Кіровоградська	2037,2	1763,3	86,6	24,0	1,2	224,1	11,0	25,8	1,3	—	—
Луганська	1909,4	1279,7	67,0	86,3	4,5	464,0	24,3	29,6	1,6	49,8	2,6
Львівська	1265,0	796,1	62,9	187,6	14,8	257,6	20,4	23,0	1,8	0,7	0,1
Миколаївська	2008,5	1698,1	84,5	3,9	0,2	267,2	13,3	36,2	1,8	3,1	0,2
Одеська	2592,3	2072,5	79,9	50,7	2,0	353,3	13,6	88,3	3,4	27,5	1,1
Полтавська	2168,2	1770,5	81,7	162,1	7,5	201,7	9,3	29,0	1,3	4,9	0,2
Рівненська	931,1	657,3	70,6	127,5	13,7	130,8	14,0	11,8	1,3	3,7	0,4
Сумська	1699,6	1226,7	72,2	281,1	16,5	167,2	9,8	24,4	1,4	0,2	0,0
Тернопільська	1048,4	854,3	81,5	27,9	2,7	144,7	13,8	15,2	1,4	6,3	0,6
Харківська	2418,6	1927,0	79,7	119,5	4,9	308,7	12,8	49,5	2,0	13,9	0,6
Херсонська	1969,5	1776,8	90,2	10,4	0,5	155,7	7,9	26,6	1,4	—	—
Хмельницька	1568,0	1252,7	79,9	135,8	8,7	136,6	8,7	41,6	2,7	1,3	0,1
Черкаська	1451,0	1271,6	87,6	65,2	4,5	78,4	5,4	27,0	1,9	8,8	0,6
Чернівецька	470,4	331,7	70,5	41,0	8,7	68,3	14,5	29,4	6,3	—	—
Чернігівська	2069,6	1410,4	68,2	308,3	14,9	283,6	13,7	24,4	1,2	42,3	2,0
Україна	41 557,6	32 498,5	78,2	2411,5	5,8	5474,5	13,2	895,9	2,2	277,2	0,7

\* Показники розраховано і складено за даними [8].

Найменша площа ріллі в західній частині України — Закарпатській, Івано-Франківській та Львівській області. Частина орних земель у структурі сільгоспугідь становить відповідно 44,2, 61,9 і 62,9%, що пояснюється їхнім розміщенням у гірській частині держави.

Найважливіша властивість землі — родючість ґрунту — докорінно відрізняє її від інших засобів виробництва, проте продуктивність останньої залежить не тільки від природної родючості, але й від того, як її використовують. Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їхнє переушільнення (особливо чорноземів), втрати грудочкувато-зернистої структури, водопроникності тощо.

Питання раціонального використання земельних ресурсів та їхньої охорони є не лише великою сільськогосподарською, правовою та організаційною, але й складною науково-технічною проблемою. Структура використання земель, яка нині склалася, не відповідає сучасним господарським та екологічним вимогам. Зокрема, вид і способи використання земель сільськогосподарського призначення перестали відображати оптимальне співвідношення між природними умовами, цільовим призначенням земель та рівнем розвитку продуктивних сил, що й призвело до негативних тенденцій зміни якісного складу земельних ресурсів, особливо сільськогосподарських земель. Більша частина їх втрачає родючість (дуже низький і середній вміст гумусу), має підвищену кислотність або засоленість, піддається водній чи вітровій ерозії.

Районування (зонування) земель сільськогосподарського призначення є одним із заходів у галузі охорони земель. Стаття 179 Земельного кодексу України визначає районування як поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур [2]. Згідно зі статтею 26 Закону “Про охорону земель” [1] природно-сільськогосподарське районування (зонування) земель включає поділ земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, установа вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони) та ін.

Районування (зонування) земель здійснюється за такими критеріями:

природно-сільськогосподарське — ступінь тепло- та вологозабезпеченості території, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур вище  $+10^{\circ}\text{C}$ , склад і характеристика ґрунтів (питома вага еродованих, гідроморфних, засолених, підтоплених ґрунтів тощо) та ступінь дренажності території;

еколого-економічне — рівень перетворення природного середовища, його стійкість проти антропогенного навантаження й ступінь ураженості території негативними геологічними процесами;

протиерозійне — інтенсивність ерозійних процесів, їхні причини, ступінь і динаміка еродованості ґрунтів, однотипність протиерозійних заходів;

інші види — кількісний вміст токсичних забруднювальних речовин (пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів та ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур [6].

Природно-сільськогосподарське районування України 1985 року привело до виділення 198 природно-сільськогосподарських районів, кожен з яких є первинною одиницею поділу природного середовища в межах окремої адміністративної області. Природно-сільськогосподарський район надає можливість для наукового розроблення у його межах агропромислових класифікацій ґрунтів і земель, вивчення динаміки основних властивостей ґрунтів у часі, розроблення схем раціонального використання земельних ресурсів.

Уточнене природно-сільськогосподарське районування України є основою для техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, систем ведення сільського господарства, а також для складання проектів землеустрою.

Із метою продуктивного природно-ресурсного потенціалу пропонується здійснити балогектарну оцінку сільськогосподарських угідь.

Згідно зі статтею 199 Земельного кодексу України бонітування ґрунтів — це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхніми основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найвищу природну продуктивність [2].

На основі матеріалів бонітування ґрунтів (шкали бонітету ґрунтів, розробленої в 1992 році для орних земель, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ) і матеріалів кадастрового обліку (площі сільськогосподарських угідь) розраховано за допомогою формули балогектари для кожного природно-сільськогосподарського району.

$$B_r = \Pi \times B,$$

де  $B_r$  — балогектар природно-сільськогосподарського району;

$\Pi$  — площа природно-сільськогосподарського району;  $B$

$B$  — бал бонітету природно-сільськогосподарського району.

Наведені нижче картосхеми показують, що найвищий показник балогектарної оцінки ріллі, багаторічних насаджень і пасовищ у центральній та південно-східній частинах України, а сіножатей, навпаки, — в західній, південній і північно-східній частинах держави (рис. 3—6).

Однією з найактуальніших проблем стабілізації й подальшого пришвидшеного розвитку виробництва у сільськогосподарських підприємствах будь-якої форми власності є підвищення його ефективності. Ефективність виробництва — узагальнююча економічна категорія, через яку проявляється дія об'єктивних економічних законів і яка показує результативність виробництва. Зростання економічної ефективності аграрних підприємств — першочергове

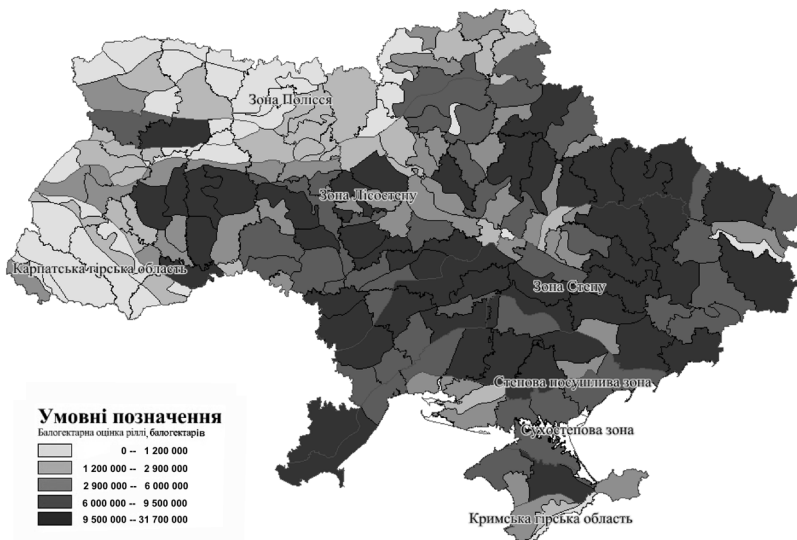


Рис. 3. Картосхема балогектарної оцінки ріллі України

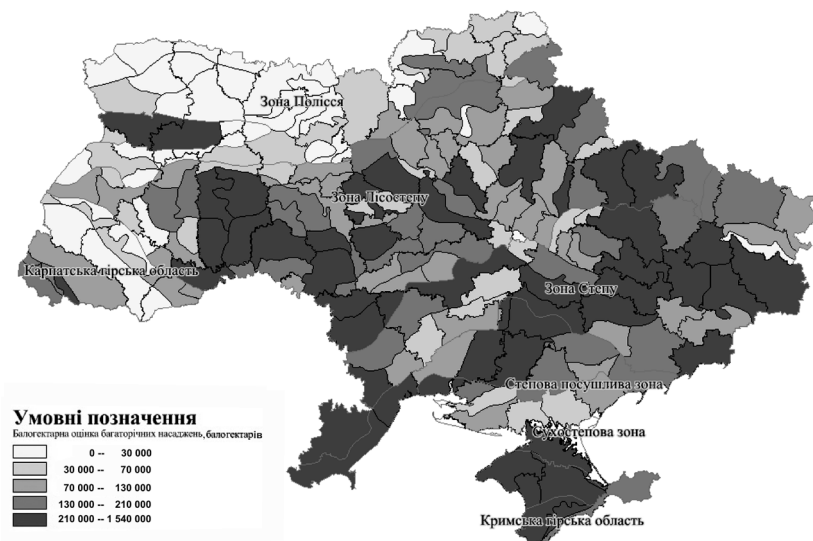


Рис. 4. Картосхема балогектарної оцінки багаторічних насаджень України

завдання аграрного сектора економіки. Одним із головних чинників підвищення ефективності сільськогосподарських підприємств є неухильне збільшення виробництва продукції при одночасному скороченні затрат праці та витрат матеріальних засобів на одержання одиниці продукції. В сільському господарстві економічна ефективність — це одержання максимальної кількості продукції з кожного гектара землі, від кожної голови худоби при найменших затратах живої й уречевленої праці [7].

У результаті бонітування ґрунтів по областях і природно-сільськогосподарських районах та реалізованої кількості продукції визначено її виробництво з 1 га в регіонах України (табл. 4). Із наведених даних видно, що найбільше продукції з 1 га вироблялося у Закарпатській та Івано-Франківській областях, а найменше — в Київській і Полтавській.

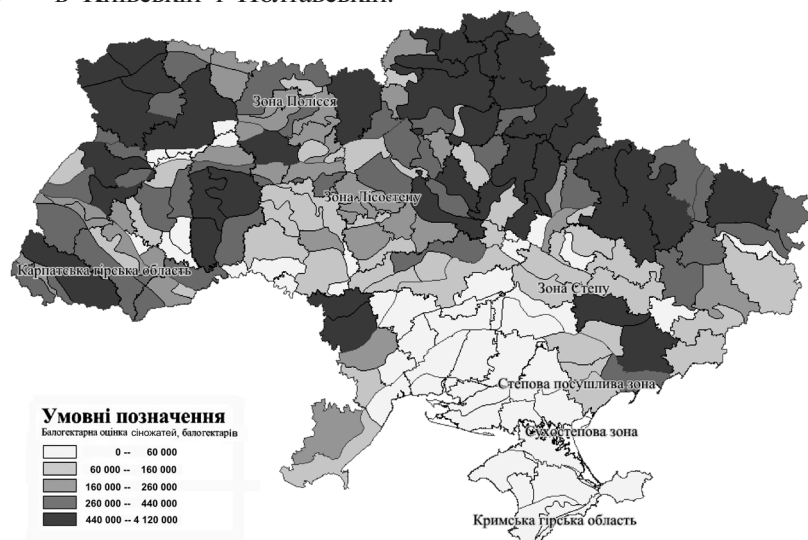


Рис. 5. Картосхема балогектарної оцінки сіножатей України

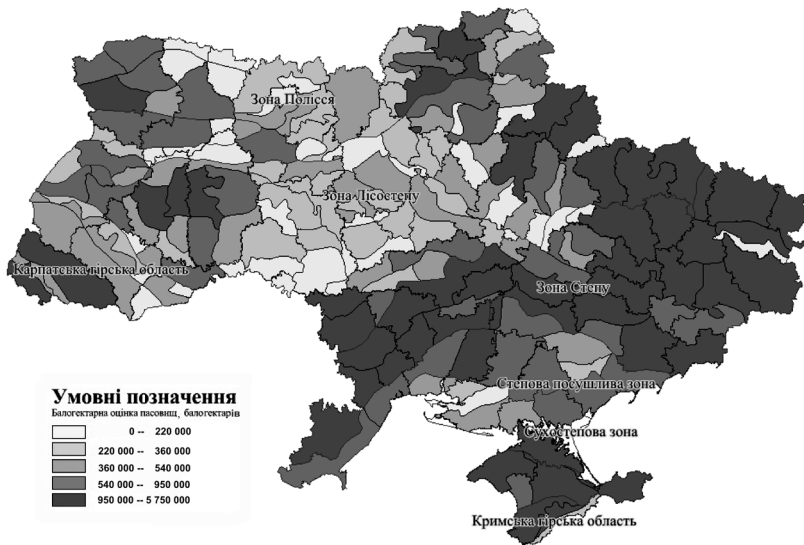


Рис. 6. Картохема балогектарної оцінки пасовищ України

## 4. Статистика виробництва продукції з 1 га\*

Адміністративно-територіальні утворення	Площа ріллі, тис. га	Середні показники бонітування по областях і природно-сільськогосподарських районах	Балогектари ріллі	Кількість реалізованої продукції, тис. т	Виробництво продукції, т/га
Автономна Республіка Крим	1281,2	37	47 404,4	794,1	59,7
Області:					
Вінницька	1726,4	40	69056	2105,0	32,8
Волинська	673,2	28	18 849,6	206,5	91,3
Дніпропетровська	2126,1	46	97 800,6	1367,3	71,5
Донецька	1652,4	49	80 967,6	826,7	97,9
Житомирська	1098,8	27	29 667,6	443,4	66,9
Закарпатська	199,8	41	8191,8	23,0	356,2
Запорізька	1905,1	36	68 583,6	1114,0	61,6
Івано-Франківська	390,7	38	14 846,6	145,9	101,8
Київська	1356,1	38	51 531,8	3096,8	16,6
Кіровоградська	1763,3	51	89 928,3	1799,1	50,0
Луганська	1279,7	40	51 188,0	514,4	99,5
Львівська	796,1	29	23 086,9	362,9	63,6
Миколаївська	1698,1	40	67 924,0	1151,7	59,0
Одеська	2072,5	49	101 552,5	1483,9	68,4
Полтавська	1770,5	47	83 213,5	2612,2	31,9
Рівненська	657,3	29	19061,7	277,9	68,6
Сумська	1226,7	39	47841,3	1106,6	43,2
Тернопільська	854,3	44	37 589,2	927,8	40,5
Харківська	1927,0	52	100 204,0	1579,6	63,4
Херсонська	1776,8	34	60 411,2	806,1	74,9

Продовження табл. 4

Адміністративно-територіальні утворення	Площа ріллі, тис. га	Середні показники бонітування по областях і природно-сільськогосподарських районах	Бало-гектари ріллі	Кількість реалізованої продукції, тис. т	Виробництво продукції, т/га
Хмельницька	1252,7	46	57 624,2	1110,9	51,9
Черкаська	1271,6	55	69 938,0	1965,4	35,6
Чернівецька	331,7	53	17 580,1	176,4	99,7
Чернігівська	1410,4	33	46 543,2	1312,0	35,5
Україна	32 498,5			27 309,6	

\* Показники розраховано і складено за даними [8, 9].

Нині в Україні склалася критична ситуація з охороною земель. Прогресують деградація ґрунтів, ерозія й техногенне забруднення. Водній і вітровій ерозіям піддається третина загальної площі сільськогосподарських угідь. Надмірні сільськогосподарська освоєність та розораність території — один з головних чинників, які дестабілізують екологічну ситуацію у нашій державі.

Продовжується тенденція до зниження в ґрунті гумусу через зменшення внесення органічних і мінеральних добрив, значне скорочення площі зернобобових та багаторічних бобових трав тощо. Особливо прикрим є те, що тепер так господарюють не тільки приватні орендарі на приватних землях, але й державні та комунальні підприємства й установи на землях державної власності. Останнім часом стало поширеним явищем нехтування сівозміннями і вирощування сільськогосподарських культур із грубим порушенням науково обґрунтованих норм їх чергування або навіть беззмінних посівів. Високий рівень розораності угідь, а також розширення посівів енергонасичених культур (соняшник, ріпак тощо), незадовільний стан лісозахисних смуг призвели до стрімкого розвитку ерозійних процесів. За статистикою, переважна більшість земельних ділянок використовується для ведення товарного сільськогосподарського виробництва приватними орендарями на умовах оренди і взагалі без будь-якої науково обґрунтованої ротації сівозмінні [3].

З метою збереження та відтворення родючості ґрунтів, їхнього захисту від водної й вітрової ерозій, руйнівних наслідків повеней і підтоплення, а також від інших видів деградації необхідне обов'язкове фінансування державних та регіональних програм з охорони земель.

Тенденція погіршення стану земельних ресурсів потребує підпорядкування земельних відносин головній меті — забезпеченню всебічної охорони цього основного національного багатства України. Цьому повинні слугувати відповідні програми розвитку земельних відносин і використання та охорони земель. Такі програми мають ґрунтуватися на системі правових і нормативних документів, які регламентують організаційні та економічні аспекти розвитку земельних відносин, зокрема їхній землевпорядний механізм. Земельні відносини покликані сприяти подоланню наявних недоліків господарювання, розв'язанню екологічних і соціальних проблем [4].

**Висновки.** Загалом, оцінюючи сучасний стан земельних ресурсів, можна стверджувати, що головною проблемою земельного фонду України є його нерациональне використання, особливо у сучасному сільському господарстві.

Для того щоб цього уникнути, передусім, потрібно налагодити ефективний моніторинг земель, підвищити їхню продуктивність за допомогою науково обґрунтованої організації території в кожному сільськогосподарському підприємстві, звернувши особливу увагу на запровадження сівозмін, а також правильність вибору технології обробітку ґрунту й удобрення сільськогосподарських культур і, головним чином, запобігати несприятливим фізико-географічним процесам (ерозія, перезволоженість, засолення, висушення, солонцюватість).

### Список літератури

1. Закон України “Про охорону земель” : прийнятий 19 червня 2003 року № 962-IV [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

2. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

3. Зінченко Т.Є. Сучасний стан використання земельних ресурсів агломерацій / Т.Є.Зінченко // Наук. вісн. НЛТУ України. — 2011. — Вип. 21.12. — С. 115—122.

4. Канаш О.П. Земельні ресурси і земельні відносини: пріоритети, екологічні та економічні аспекти / О.П.Канаш // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 3. — С. 23—27.

5. Конституція України : прийнята 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР // Відом. Верхов. Ради України (ВВР) — 1996. — № 30. — Ст. 141.

6. Кузьменко М. Хто зобов’язаний здійснювати районування земель сільськогосподарського призначення? / М.Кузьменко // Агробізнес сьогодні. — 2010. — Вип. 24. — С. 19—22.

7. Факторний аналіз ефективності аграрних підприємств України / [Ю.С.Коваленко, І.В.Охріменко, О.В.Демченко, О.Ю.Грищенко] // Економіка АПК. — 2007. — № 4. — С. 60—67.

8. Фондові дані Держземагентства України: форма 6-зем. державної звітності станом на 01.01.2013 року [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: <http://www.dazgu.gov.ua>.

9. Фондові дані Державної служби статистики України. Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2011 рік [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>

10. Черніцький О.З. Еколого-економічні механізми захисту земельних ресурсів від деградаційних процесів у ринкових умовах / О.З.Черніцький, Д.С.Добряк. — К. : Урожай, 2007. — 144 с.

*Исследованы современная структура земельного фонда Украины и его динамика. Определены показатели эффективности использования и воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях хозяйствования. Проанализирована эффективность использования земельно-ресурсного потенциала в региональном разрезе.*

*The modern structure of land resources of Ukraine and its dynamics are investigated. Performance indicators of reproduction and use of agricultural land in the economy are defined. The analysis of the efficiency of use of land and resource potential in the regional context is made.*

### ДО УВАГИ ПЕРЕДПЛАТНИКІВ!

#### Триває передплата на журнал “Землеустрій і кадастр”

*“Землеустрій і кадастр” — щоквартальний науково-виробничий журнал Державного підприємства “Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою” Державного агентства земельних ресурсів України, заснований у 2004 році.*

*На сторінках журналу подаються наукові публікації з актуальних питань землеустрою та сталого землекористування, охорони земель, підвищення родючості ґрунтів і розвитку ринкових земельних відносин.*

*Журнал містить наукові матеріали, викладені у таких рубриках:*

*Землеустрій і стале землекористування.*

*Реформування земельних відносин.*

*Земельний кадастр.*

*Оцінка землі та нерухомого майна.*

*Реєстрація земельних ділянок, майна і прав на них.*

*Моніторинг, охорона земель і підвищення родючості ґрунтів.*

*Ринок земель та його інфраструктура.*

*Іпотека земель, оренда земель та орендні відносини.*

*В окремих рубриках вміщуються статті молодих учених і здобувачів наукового ступеня, публікуються доробки з наукових лабораторій інституту та останні нормативно-правові документи з питань земельних відносин в Україні.*

*Журнал “Землеустрій і кадастр” внесено до переліку наукових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.*

**Передплату журналу “Землеустрій і кадастр”  
можна оформити в усіх пунктах передплати  
та відділеннях зв’язку.**

**Передплатний індекс — 91246**