

УДК 349.4 (477)

*М.Г. СТУПЕНЬ, доктор економічних наук,  
професор, декан землевпорядного факультету  
Г.І. ГРЕЩУК, кандидат економічних наук,  
доцент кафедри  
Львівський національний аграрний університет*

## **Землеустрій особливо цінних сільськогосподарських земель як основа їх раціонального використання**

**Постановка проблеми.** Негативна ситуація з використанням і охороною земель сільськогосподарського призначення вимагає прискореного проведення заходів щодо їх захисту, передусім, розвитку землеустрою особливо цінних сільськогосподарських угідь. Так, конкретні імперативи використання кожного контуру земельної ділянки, встановлені проектом землеустрою, дають змогу ефективно здійснювати контроль за охороною та використанням земель сільськогосподарського призначення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Актуальність та необхідність охорони і раціонального використання особливо цінних земель сформульовані в роботах багатьох учених із різних галузей знань. Зокрема, питанням раціонального використання й охорони особливо цінних земель, в тому числі сільськогосподарського призначення, присвячені праці Т. Євсюкова [8], О. Канаша [10], Л. Новаковського [15], А. Мартина [13] та інших. Представники юридичної науки О. Мураховська [14] і Л. Ришкова [16] детально дослідили проблеми нормативно-правового забезпечення використання особливо цінних земель. Наукові праці відомих ґрунтознавців та економістів-аграрників, зокрема С. Балюка [2], О. Корчинської [11], Р. Трускавецького [2]

присвячені проблемам класифікації особливо цінних типів ґрунтів.

Разом із тим у сучасній землевпорядній науці питання землеустрою особливо цінних земель сільськогосподарського призначення практично не розглядалися, внаслідок чого виникає необхідність розробки теоретичних і методичних положень щодо удосконалення механізмів його розвитку.

**Мета статті** – відповідно до визначених проблем метою дослідження є реформування системи землевпорядного забезпечення. Для узгодження екологічних та продовольчих інтересів сільськогосподарського землекористування необхідною є зміна механізму управління земельними відносинами, органічною складовою яких повинен стати такий інструмент як землеустрій особливо цінних земель у сільському господарстві. Вирішення зазначених питань потребує обґрунтування теоретико-методичних положень розвитку землеустрою особливо цінних земель сільськогосподарського призначення як умови підвищення ефективності й конкурентоспроможності виробництва.

**Виклад основних результатів дослідження.** Чинне нормативно-правове забезпечення регулювання земельних відносин в Україні під поняттям «особливо цінні землі» визначає окремі види земель і земельних ділянок, що перебувають під особливою правовою охороною. Результати наукових досліджень показали, що в Україні нині відсутня чітка й ефективна система інституціона-

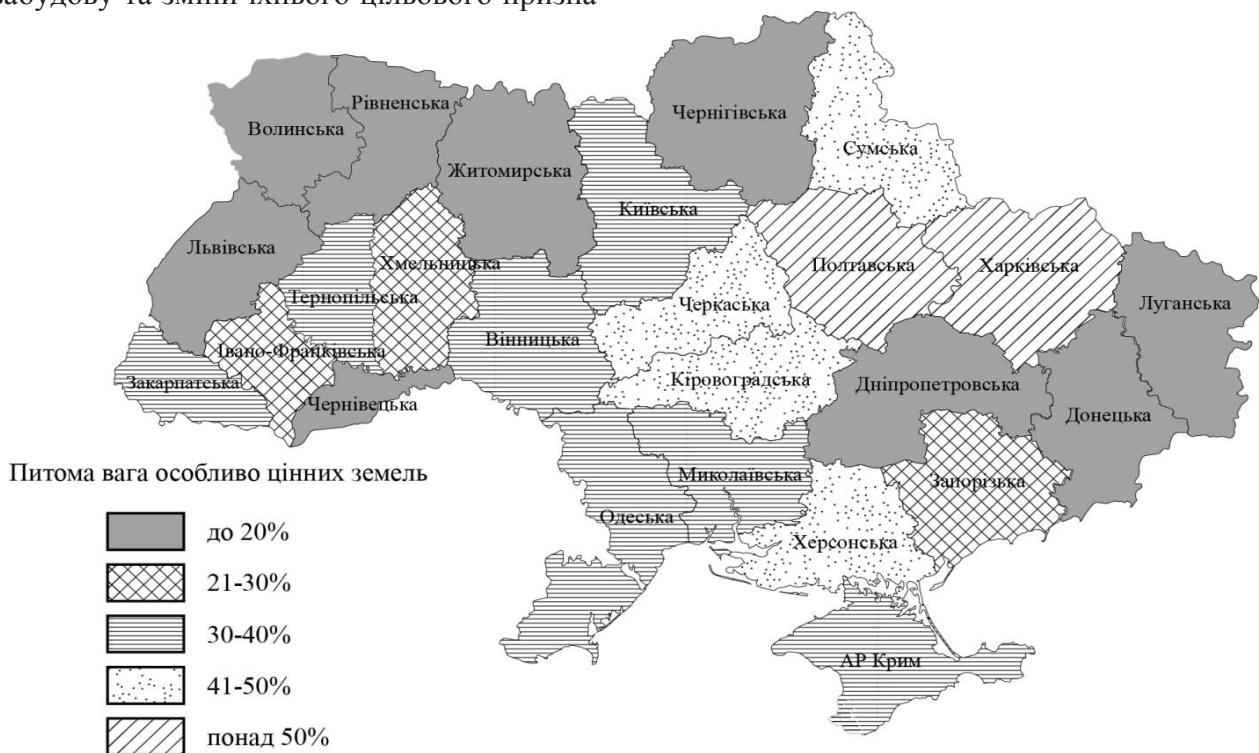
льного забезпечення виділення особливо цінних сільськогосподарських земель. Тому, на нашу думку, територія особливо цінних сільськогосподарських земель є об'єктом землеустрою, на якому необхідне проведення заходів із вивчення стану земель, комплексу передпроектних і проектних робіт, планування організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних та інших заходів.

Існує значна невідповідність між формальними й неформальними інститутами, досить часто виникають колізії, з одного боку, між тим, що державними інститутами гарантується особлива охорона найціннішої частини національного багатства, а з іншого – тим, що ми стаємо свідками перетворення особливо цінних земель у територіальний базис розширення меж населених пунктів. Ця колізія проявляється через непрозорі процедури одержання земельних ділянок під забудову та зміни їхнього цільового призна-

чення з метою подальшої забудови [8, 14, 16]. Вивчення зарубіжного досвіду виділення, захисту і раціонального використання особливо цінних продуктивних сільськогосподарських угідь дасть змогу оптимізувати цей процес у нашій країні [8].

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, в структурі орних земель України площа особливо цінних земель становить майже 9,4 млн га [7]. Варто відзначити значну різницю питомої ваги особливо цінних земель у загальній площі ріллі за різними областями України – від 8,2 % у Волинській до 56,6 % у Полтавській.

Для більш наочного відображення одержаних результатів проведено зонування території України по регіонах за часткою особливо цінних земель у загальній структурі орних земель через картографічне зображення (рисунок).



**Зонування території України за питомою вагою особливо цінних земель у загальній структурі орних земель, 2015 р.**

Джерело: Сформовано за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Для визначення цілей, завдань і змісту землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель необхідно, передусім, звернутися до визначення землеустрою та

його можливостей для забезпечення розв'язання даного завдання.

Об'єднуючи поняття і зміст землеустрою відповідно до землевпорядної науки й чинними законодавчими нормами, метою зем-

леустрою є раціональне використання та охорона земель, організація території й виробництва відповідно до існуючих земельних відносин. Згідно з цим мета землеустрою особливо цінних земель у сільському господарстві – встановлення місцезнаходження, зонування та організація території даних земель, раціональне їх використання й охорона відповідно до потреб виробництва та існуючих земельних відносин. Виходячи зі сформульованої мети й на основі аналізу наукових робіт ряду вчених-землевпорядників [1, 19, 21] у процесі землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель необхідно розв'язати такі завдання: проведення комплексу заходів і робіт з аналізу стану використання земель; оцінка якості й інвентаризація земель; встановлення видів дозволеного використання земельних ділянок; використання інформації з державного земельного кадастру, документів територіального планування та державного фонду даних, правил землекористування й забудови тощо; формування спеціального реєстру особливо цінних земель у сільському господарстві; наповнення картографічних матеріалів стосовно особливо цінних земель; здійснення комплексу заходів із проектування та планування раціоналізації господарської діяльності на територіях сільськогосподарських підприємств [5, 19].

Розв'язання перерахованих вище завдань дасть змогу вирішити питання виділення й організації раціонального використання та охорони особливо цінних земель у сільському господарстві в порядку виконання системи землевпорядних заходів (таблиця). Таким чином, визначається зміст землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель, у тому числі їх виділення, використання й охорона. Складання переліку особливо цінних сільськогосподарських угідь ґрунтується на критеріях, для виявлення яких необхідно провести землевпорядні, земельно-оціночні роботи з вивчення стану земель, зокрема різного роду обстеження і вишукування, оцінку якості й інвентаризації земель, що відображаються у відповідних матеріалах [5, 21].

Завданням землеустрою є підготовка матеріалів щодо обґрунтування сільськогосподарського регламенту та складання карти територіальної зони сільськогосподарського призначення, на якій відображаються кордони такої зони, межі населених пунктів, водних об'єктів, зон з особливими умовами використання території, територій традиційного природокористування, об'єктів культурної спадщини, а також розташування меліоративних систем. На карті територіальної зони особливо цінних сільськогосподарських земель також відображаються межі сільськогосподарських угідь [21].

#### **Система землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель**

<b>ЗАХОДИ</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦІЯ</b>
<b>Складання та затвердження переліку особливо цінних сільськогосподарських земель</b>	
Ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження чи вишукування	Матеріали ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань
Оцінка якості земель	Матеріали оцінки земель
Інвентаризація земель	Матеріали інвентаризації земель
Встановлення регламентів	Карта територіальних зон сільськогосподарського призначення
	Матеріали обґрунтування сільськогосподарського регламенту
<b>Встановлення (опис) місцеположення і меж особливо цінних сільськогосподарських земель</b>	
Опис місцеположення і встановлення меж особливо цінних земель	Карта (план) об'єкта землеустрою
<b>Складання реєстру особливо цінних продуктивних сільськогосподарських земель</b>	
Складання реєстру особливо цінних земель	Карти особливо цінних сільськогосподарських земель територіальних одиниць
<b>Складання тематичних карт, схем зонування території за придатністю для використання в сільському господарстві</b>	
Зонування території за придатністю для використання в сільському господарстві	Карти зонування території за придатністю для використання в сільському господарстві

Планування і організація раціонального використання особливо цінних земель	
Планування і організація раціонального використання та охорони особливо цінних сільськогосподарських земель	Схеми землеустрою територій із включенням зон особливо цінних сільськогосподарських земель
	Проекти внутрішньогосподарського землеустрою сільськогосподарських організацій з урахуванням зон особливо цінних земель
	Робочі проекти поліпшення, захисту від негативних явищ особливо цінних земель

Джерело: Систематизовано авторами за [4, 8, 15].

На нашу думку, на цих картах повинні бути встановлені кордони особливо цінних продуктивних сільськогосподарських угідь, складена їхня експлікація, а також охоронних зон навколо них. Із метою дотримання правового режиму (регламенту) використання даних земель, постановки їх на державний кадастровий облік, необхідно встановити (описати) їх розташування, в результаті якого виконується карта (план) об'єкта землеустрою.

Формування зазначеного вище реєстру особливо цінних сільськогосподарських земель передбачає використання семантичних відомостей про такі угіддя, а також картографічні матеріали, пов'язані з ними. З огляду на багатогранне значення земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві, необхідним елементом зазначеного процесу вважаємо зонування територій згідно з їхньою придатністю до використання сільськогосподарськими суб'єктами, що й зазначається у відповідних картографічних матеріалах.

На нашу думку, формування землевпорядної документації з урахуванням зонування територій та класифікації угідь згідно з їхньою придатністю до сільськогосподарського використання уможливить зменшити витрати та підвищити ефективність землевпорядного проектування, при цьому зміст внутрішньогосподарського проектування, враховуючи зазначене зонування, не зміниться.

Формування спеціальної інформаційної бази особливо цінних сільськогосподарських угідь під час зонування територій дасть змогу знайти комплексне розв'язання проблеми їх поліпшення, зменшення негативно-го впливу деградаційних процесів при складанні проектів землеустрою.

Землеустрій особливо цінних земель у сільському господарстві передбачає виконання таких робіт:

#### 1. Підготовчі:

актуалізація планово-картографічного матеріалу (коригування карт за територіальними одиницями з розробкою планової основи для виділення особливо цінних земель);

збір і систематизація інформації, необхідної для розробки шкал із продуктивності ґрунтів (характеристика агрокліматичних умов зони розташування територіальної одиниці; агроекологічний потенціал; характеристика ґрунтових та геоботанічних умов; характеристика земельно-кадастрових даних; характеристика статистичних даних щодо використання земель; характеристика економічних умов сільськогосподарського виробництва);

підготовка переліку земельних ділянок територіальної одиниці, що включає інформацію про межі, площі, форму власності й кадастровий номер.

2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення територіальної одиниці за зерновим еквівалентом.

3. Диференціація земельних ділянок сільськогосподарського призначення територіальної одиниці за якісними характеристиками на основі шкали класифікації земель за придатністю для використання в сільському господарстві.

4. Складання карти класифікації земель сільськогосподарського призначення територіальної одиниці за придатністю для використання в сільському господарстві.

5. Складання карти особливо цінних сільськогосподарських земель територіальної одиниці.



6. Складання реєстру особливо цінних сільськогосподарських земель територіальної одиниці.

7. Оформлення текстової та графічної частин матеріалів із виділення особливо цінних сільськогосподарських земель.

Таким чином, система землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель дасть змогу зберегти їхню цілісність, раціонально використовувати і дбайливо охороняти як основу національної безпеки держави.

Ефективність землеустрою особливо цінних земель виражається, передусім, у тому, що в результаті класифікації та зонування можна виділити землі різної якості: малопродуктивні – вилучати для несільськогосподарських цілей, високопродуктивні – залишати в сільськогосподарському обороті. При цьому, вилучаючи малопродуктивні землі й заповнюючи їх вилучення освоєнням родючих, але нераціонально використаних земель, ми одержуємо підвищення врожайності за рахунок поліпшення родючості земель, збільшення виручки сільськогосподарських підприємств [2, 6, 11,15].

Різниця в якості земель, які вилучаються, веде до різного приросту кадастрової вартості земельних ділянок, і як наслідок, до зміни земельного податку. Збільшення прибутку сільськогосподарських організацій за рахунок запобігання вибуття родючих земель, проведення землевпорядних заходів у свою чергу приводить до збільшення надходжень у бюджет. Узагальнюючи вищенаведене та ґрунтуючись на твердженні С. Волкова [4], економічну ефективність землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель можна уявити як сукупність комерційної і бюджетної ефективності. Комерційна ефективність складатиметься з ефективності за рахунок запобігання вибуття продуктивних земель, зміни структури та напряму використання інвестицій, диференційованого розміщення сівозмін на території сільськогос-

подарських підприємств. Бюджетна ефективність ґрунтується на прирості податків (у державний, регіональний і місцевий бюджет) й складається з приросту податків.

**Висновки.** На підставі узагальнення теоретичних положень землеустрою, аналізу нормативно-правових документів встановлені цілі, завдання та зміст землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель. Визначено, що система землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель включає: вивчення стану земель, формування переліку й реєстру особливо цінних земель; встановлення регламентів; опис місцеположення і (або) встановлення на місцевості меж особливо цінних земель; зонування, планування й організація раціонального використання та охорони особливо цінних земель у сільському господарстві.

На основі розробки теоретичних основ землеустрою особливо цінних сільськогосподарських земель доведено, що основна мета виділення особливо цінних земель полягає в захисті їх від вибуття із сільськогосподарського обороту. Визначено, що в результаті зонування земель за придатністю для використання в сільському господарстві з'являється можливість диференційованого розміщення сільськогосподарських культур, сівозмін за землями різної якості.

З огляду на необхідність оцінки ефективності землевпорядної діяльності стосовно особливо цінних продуктивних сільськогосподарських угідь вважаємо доцільним визначати економічну ефективність як сукупність комерційної та бюджетної. Комерційна ефективність визначається з огляду на економічний ефект від запобігання вилучення продуктивних земель, зміни структури й напрямів використання інвестицій тощо. Бюджетна ефективність ґрунтується на прирості податкових надходжень до бюджетів різних рівнів.

### Список використаних джерел

1. Алакоз В.В. Землеустройство – инвестиционная карта России в аграрном секторе / В.В. Алакоз, А.В. Никонов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – №4. – С.6–12.
2. Безуглий М.Д. Грунти та їхня родючість у правовому полі земельно-ринкових відносин / М.Д. Безуглий, С.А. Балюк, Р.С. Трускавецький // Вісн. аграр. науки. – 2012. – № 5. – С. 5–10.
3. Ветрова Н. Экологический аудит и экологический мониторинг в управлении экологической безопасностью региона / Н. Ветрова // MOTROL, 2012, Vol 14, № 1, 80–85.
4. Волков С.Н. Землеустройство: учеб. / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2013. – 992 с.

5. Волков С.Н. О критериях и порядке отнесения земельных участков к особоценным сельскохозяйственным землям / С.Н. Волков, К.И. Черкашин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – №1. – С.6–13.
6. Грунти та їхня родючість у правовому полі земельно-ринкових відносин / М. Д. Безуглий, С. А. Балюк., Р.С. Трускавецький // Вісн. аграр. науки. – 2012. – № 5. – С. 5-10.
7. Державний земельний кадастр України (станом на 1 січня 2016 р.): [зб. аналіт. матер.]. – К.: Держгеокадастр, 2016. – 120 с.
8. Євсюков Т.О. Класифікація та екобезпечне використання особливо цінних земель: [моногр.] / Т. О. Євсюков. – Київ-Львів: Ліга-Прес, 2015. – 452 с.
9. Земельний кодекс України. Закон від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс] // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46. – С. 1. – Ст. 2038. – Код акту 20473/2001. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/2768-14.
10. Канаши О.П. Особливо цінні землі: наявне тлумачення та реальна сутність / О.П. Канаши // Землевпоряд. вісн. – 2009. – № 2. – С. 44–45.
11. Корчинська О.А. Родючість ґрунтів: соціально-економічна та екологічна сутність: моногр. / О.А. Корчинська. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2008. – 238 с.
12. Люшин В.Г. Організаційно-правове забезпечення охорони особливо цінних земель / В.Г. Люшин // Землевпоряд. вісн. – 2014. – № 11. – С. 23–27.
13. Мартин А.Г. Особливо цінні землі: сучасні проблеми визначення та охорони / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 2. – С. 39–43.
14. Мураховська О.О. Поняття особливо цінних земель України: сучасний стан та перспективи розвитку / О.О. Мураховська // Наук. вісн. НУБІП України. Серія: право. – 2011. – № 165-1. – С. 178–185.
15. Новаковський Л.Я. Проблеми формування, використання та збереження особливо цінних земель / Л. Я. Новаковський // Вісн. аграр. науки. – 2015. – № 3. – С. 5–11.
16. Ришкова Л. В. Правове регулювання охорони особливо цінних земель в умовах розвитку ринку земель / Л. В. Ришкова // Часопис Київського університету права. – 2013/3. – С. 243–249.
17. Ступень Р.М. Інституціональні особливості інфраструктурного забезпечення функціонування ринку сільськогосподарських земель / Р.М. Ступень // АгроСвіт. – 2016. – № 5. – С. 33–36.
18. Lyushyn V. Functioning and development of the agricultural lands protection system / V. Lyushyn // Nauka i studia. – 2015. – № 8 (139). – P. 17–21.
19. Reed M.S. Cross-scale monitoring and assessment of land degradation and sustainable land management: a methodological framework for knowledge management / [M.S.Reed, M.Buenemann, J.Atlhopheng and el.] // Land Degrad. Develop. – 2011. – № 22. – P. 261–271.
20. Tretyakova E.A. Evolution of Research and Evaluation Methodology of Sustainable Development of Social and Economic Systems // World Applied Sciences Journal. – 2013. – № 25 (5). – P. 756–759.
21. Williamson I.P. Sustainability and Land Administration Systems / I.P. Williamson, S. Enemark, J. Wallace. – Department of Geomatics, Melbourne, 2006. – 271 p.

Стаття надійшла до редакції 10.10.2017 р.

Фахове рецензування: 06.11.2017 р.

\*

## Новини АПК

### Капітальні інвестиції у сільське господарство України зростають

Станом на кінець 2017 року в сільському господарстві, мисливстві та наданні пов'язаних із ними послуг освоєно понад 40,5 млрд грн капітальних інвестицій, що на 37,8% більше ніж за аналогічний період минулого року. Загалом частка капітальних інвестицій у сільське господарство становила 15,6% від загального обсягу.

Головним джерелом фінансування капітальних інвестицій залишаються власні кошти підприємств та організацій, за рахунок яких освоєно в межах 72% загального обсягу.

За той самий період, капітальні інвестиції у виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів сягнули 12,7 млрд грн, що на 7,5% більше ніж за 9 місяців 2016 року. Загалом частка капітальних інвестицій у харчову переробку становила 14,6% від загального обсягу таких інвестицій у промисловість.

Станом на 1 липня 2017 року в аграрному секторі впроваджувалося 233 інвестиційні проекти із загальною кошторисною вартістю 36,7 млрд грн.

Довідково: капітальні інвестиції – витрати на придбання нових (а також тих, які були у використанні), виготовлення власними силами для власного використання матеріальних і нематеріальних активів; витрати на капітальний ремонт і модернізацію.

Прес-служба Мінагрополітики України