

УДК 332.32

д.т.н., доцент, Мельничук О.Ю., Клименко К.В.,
ПФ НУБіП України «Кримський агротехнологічний університет»

МОНІТОРИНГ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

Проаналізовано тенденції трансформації земельних угідь на території Сакського району АР Крим з метою встановлення основних причин трансформації земель для визначення факторів інвестиційної привабливості території.

Ключові слова: земельні угіддя, категорії земель, трансформація земель, фактори інвестиційної привабливості території.

В умовах переходу до ринкової економіки особливого значення набувають проблеми раціонального використання земель та регулювання земельних відносин. З часу проголошення земельної реформи кардинально змінилися відносини власності на землю, змінилася структура землеводів і землекористувачів [1]. Зміни у структурі земельного фонду, які відбуваються в усіх регіонах України, мають різні тенденції і залежать від сукупності економічних, соціальних та екологічних факторів. Трансформація земельних угідь є складним процесом, який нерідко здійснюється на компромісній основі, пов'язаний як з позитивними, так і негативними наслідками [2]. Управлінські рішення про переведення земель з одного виду господарського використання до іншого, як в межах категорій земель так і між ними, має враховувати всі аспекти подальшого розвитку територій: їх інвестиційну привабливість; збереження особливо цінних земель; екологічну ситуацію. Таким чином, моніторинг земель є необхідною умовою для аналізу та прогнозування розвитку стану земельних ресурсів, прийняття управлінських рішень щодо раціональної організації угідь, залучення інвестицій, формування ринку земель і на цій основі сталого розвитку територій.

Питанням раціонального використання земель та управління ними в умовах сучасної земельної реформи присвячені праці багатьох українських вчених, а саме: Д. І. Бамбіндри, В. Г. В'юна, В. В. Горлачука, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, О. С. Дорош, Л. Я. Новаковського, А. Я. Сохнича, М. Г. Ступеня, А. М. Третяка, М. А. Хвесика та ін. На думку дослідників, в умовах ринкової економіки, склалася об'єктивна необхідність запровадження принципів управління земельними ресурсами, що засновані на їх інвестиційній привабливості. У той же час інвестиційна складова системи трансформації

земель, спрямована на підвищення ефективності управління земельними ресурсами та збереження земельного фонду, в повній мірі не вивчена.

Дослідження структури земельного фонду Сакського району проводилося на основі статистичних даних Державного земельного кадастру, за допомогою архівних картографічних матеріалів, даних дистанційного зондування землі з використанням програмного забезпечення ArcGIS 9.3, Google Earth 7.1.1.1888 і SAS Planet 131111.7624 Stable.

Метою статті є визначення факторів інвестиційної привабливості територій на основі вивчення тенденцій трансформації земельного фонду.

Об'єкт дослідження – земельний фонд Сакського району АР Крим. Сакський район – один з найбільших серед районів Західного Криму, а також у Автономній Республіці Крим. Він займає площу 2,3 тис. кв. км (8,5% території Криму). У структурі земельного фонду району переважають землі сільськогосподарського призначення. За станом на 2013 р. площа земель сільськогосподарського призначення становить 194350 га або 86,1 % від площі району, площа земель житлової та громадської забудови 2351 га, площа земель лісгосподарського призначення і водного фонду – 3800 га та 14358 га відповідно, площа земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення – 2549 га (рис. 1) [4].



Рис. 1. Структура земель Сакського району АР Крим

У структурі сільськогосподарських угідь Сакського району станом на 2013 р. рілля становить 62,93 %, перелоги – 2,59 %, багаторічні насадження – 1,91 %, пасовища – 16,62 % [4]. Питома вага площі інших угідь до загальної площі району така: забудованих земель – 0,03 %; під лісами та іншими лісовкритими площами – 0,02 %; відкритих земель без рослинного покриву – 0,02 %; зайнятих внутрішніми водами – 6,36 %. Слід зазначити, що склад і

співвідношення земельних угідь на території району не постійні, зміни в структурі земельного фонду району відбуваються як між категоріями, так і в межах кожної категорії.

За період з 2000 по 2005 р. в обробіток залучено землі, які раніше не оброблялися. В таких випадках має місце перехід одних угідь в інші, наприклад, пасовищ в орні. Так на території Сакського району за згаданий період зростала площа земель під ріллею (на 5%), зменшилася площа земель під перелогами (на 54%) та в незначній мірі зменшилася площа пасовищ (на 0,1%). Ці зміни згідно зі звітами Рескомзему відбулися за рахунок скорочення площі земель, що перебувають у стадії меліоративного будівництва, розкорчування площ, зайнятих списаними багаторічними насадженнями, а також проведення рекультиваційних робіт на землях порушених внаслідок видобутку корисних копалин. За період з 2005 по 2010 рік відбулося зменшення площі ріллі (на 0,4%), що пов'язано зі змінами адміністративних меж м. Євпаторія, але за період до 2013 р. площа ріллі збільшилася на 0,7% [4]. Площа земель, зайнятих багаторічними насадженнями з 2000 по 2005 р. зменшилася на 46%. З 2005 року систематично проводиться закладка нових садів, тому площа багаторічних насаджень за наступний п'ятирічний період (на 2010 р.) збільшилася на 18%. Отже зміни в структурі сільськогосподарських угідь мають нерівномірний, стрибкоподібний характер.

На території району трансформація угідь відбувається не лише в межах категорії земель сільськогосподарського призначення. Зменшення площі цих земель відбувається за рахунок зміни цільового призначення земель з сільськогосподарських на забудовані, внаслідок процесу виділення земель під забудову, що призводить до збільшення площі забудованих земель (за період з 2000 по 2013 рік – на 9%) [4].

На характер використання території району також впливає наявність покладів корисних копалин. Сакський район має великі запаси пильних та будівельних вапняків, гравію, піску. Робота численних кар'єрів з видобутку будівельних матеріалів призводить до порушення ґрунтового покриву, зростання ярів, забруднення рекреаційних територій. Зміни в структурі земельного фонду на території району відбуваються також внаслідок техногенного порушення земель. Згідно зі статистичною звітністю площа земель під відкритими розробками (кар'єрами) за період з 2000 по 2013 роки збільшилася на 24%. Площа під відпрацьованими кар'єрами за період з 2000 по 2013 роки збільшилася на 29 %, що згідно з даними Рескомзему АРК пов'язано з посиленням контролю за використанням земель і проведенням рекультиваційних робіт на порушених територіях, в тому числі з переведенням їх в категорію земель сільськогосподарського призначення.

За останні 10 років на території Сакського району значні площі земель виділяються для потреб технічної інфраструктури, а саме: для виробництва та розподілення електроенергії. Відповідно до земельно-кадастрових даних на території району під будівництво Мирновської вітроелектростанції виділено 56,62 га сільськогосподарських земель (36,86 га ріллі, 19,45 га пасовищ та 0,31 га доріг) [5]. Також біля сіл Кар'єрне і Мітяєво земельні ділянки загальною площею близько 160 га зайняті сонячними електростанціями.

Таким чином, цілий ряд факторів сприяє трансформації земельного фонду Сакського району. Визначення цих факторів є одним із завдань системи моніторингу земель.

В процесі дослідження нами встановлено, що сільськогосподарські угіддя, які піддаються ерозійним процесам трансформуються у кормові або зовсім не використовуються в сільському господарстві. Ділянки ріллі, що розташовані близько від курортних центрів, берега Чорного моря або м. Сімферополь трансформуються у багаторічні насадження.

Одним із факторів, що суттєво впливає на трансформацію земель у межах категорії земель сільськогосподарського призначення, є розвиток деградаційних процесів. Але на певні види трансформації, а саме трансформацію ріллі в багаторічні насадження, одночасно впливає економіко-географічний фактор: відстань до курортних центрів (міст Євпаторія та Саки), берега Чорного моря та м. Сімферополь.

За даними Державного земельного кадастру площа земель під кар'єрами збільшилася в 2003 році на 69%, а потім знову зменшилася і стала статичною. Але за даними, отриманими з космічних знімків чітко дешифрується динаміка зміни площі під кар'єрами з 2003 по 2012 рік. На рис. 2 показано як за період з 2003 по 2012 роки збільшилася площа кар'єру поряд з с. Іванівка за рахунок сільськогосподарських земель. Слід зазначити, що площа земель для видобутку корисних копалин в основному збільшилася на території сільських рад, що розташовані на відносно близькій віддалі від курортних центрів та м. Сімферополь.

З космічних знімків видно, як за період з 2003 по 2010 рік збільшилася площа забудованих земель біля сіл Поповка (рис. 3), Прибережне, Мирне, Штормове, Уютне, Вітіне. Територія забудови збільшилася біля тих населених пунктів, що близько розташовані до узбережжя Чорного моря. Слід зазначити, що на відміну від більшої частини Західного узбережжя АРК територія Сакського району має відносно сприятливі інженерно-геологічні умови, що суттєво для рекреаційної забудови. Внаслідок активної забудови прибережної частини Сакського району відбувається трансформація земель водного фонду на землі рекреаційного призначення. Юридична сторона даного виду

трансформації полягає в змінах у Водному і Земельному кодексах України, в яких були закріплені поняття прибережної захисної смуги і водоохоронної зони [7]. За 2000-2013 р. зменшилася площа відкритих земель без рослинного покриву в прибережній зоні, а площа земель рекреаційної забудови збільшилася (рис. 4).



Рис. 2. Збільшення площі земель під кар'єром на території Сакського району АРК за рахунок земель сільськогосподарського призначення:
а) 2003 рік; б) 2012 рік



Рис. 3. Збільшення площі забудованих земель на території Сакського району АРК (с. Поповка) за рахунок земель сільськогосподарського призначення:
а) 2003 рік; б) 2010 рік

Сільськогосподарські землі, що виведені з виробництва у зв'язку з розвитком деградаційних процесів трансформуються у землі технічної інфраструктури. У 2012 році на території району побудовано та введено в експлуатацію дві великі геліостанції: біля сіл Кар'єрне та Міт'яєво. За даними Кримського наукового центру НАН України серед регіонів України Автономна Республіка Крим володіє найбільшим енергетичним потенціалом альтернативних відновлюваних джерел енергії, зокрема сонячної. Її використання у Криму може розглядатися як одна з реальних можливостей скорочення обсягів споживання традиційних паливно-енергетичних ресурсів (нафти, природного газу, вугілля), природні запаси яких постійно виснажуються [6]. Звісно, що на місцезорозташування даних об'єктів вплинули такі фактори: кліматичні умови (швидкість вітру, постійність вітряного потоку;

тривалість сонячного сяйва); промислова направленість цієї частини території (наявність діючих кар'єрів з видобутку вапняків), близькість до м. Саки, наявність трудових ресурсів.



Рис. 4. Збільшення площі забудови рекреаційного призначення на території Сакського району АРК за рахунок відкритих та заболочених земель:
а) 2006 рік; б) 2010 рік

У результаті досліджень нами встановлено, що найчастіше трансформацію сільськогосподарських земель у забудовані зафіксовано на тих територіях, що мають такі економіко-географічні особливості як близька відстань до м. Євпаторія та до Чорного моря. Трансформація на землях промисловості для видобутку корисних копалин відбувається переважно в центрі Сакського району, на близькій відстані до міст Саки, Євпаторія та Сімферополь (видобуток вапняків), близько до берега Чорного моря (видобуток піску). Будівництво об'єктів технічної інфраструктури (вітро- та геліоелектростанції) поблизу міст Євпаторія та Саки знаходяться у протилежній залежності: вітроелектростанції віддалені від густонаселених територій, геліоелектростанції навпаки, розміщені в густонаселеній частині району. Різниця між кліматичними умовами району не дуже виражена, але за даними Кліматичного атласу Криму [8] є відмінності у швидкості вітру, тривалості сонячного сяйва і т.п. Ці відмінності позначаються на трансформації земель сільськогосподарського призначення у землі промисловості для об'єктів з виробництва електроенергії альтернативними методами: діючі вітроелектростанції розміщено у західній частині району, проектні вітроелектростанції планується розмістити в центрі району (середня швидкість вітру від 5 до 6 м/с); діючі геліоелектростанції розміщено у центрі району (тривалість сонячного сяйва від 2300 до 2400 годин на рік).

Якість ґрунтів на території району коливається від умовно та малопродатних для використання у землеробстві до безумовно придатних. Більша частина території району має придатні та безумовно придатні для використання у землеробстві ґрунти [9]. Отже, більшість території району активно використовується у сільському господарстві (рілля, багаторічні

насадження). Але кліматичні умови території зумовлюють застосування зрошувального землеробства, тому розташування мережі зрошувальних каналів також впливає на господарську направленість території району. Концентрація розвіданих родовищ мінеральних ресурсів в центральній-східній частині Сакського району зумовлює необхідність трансформації придатних для використання у землеробстві земель на землі промисловості, що, звісно, потребує виважених управлінських рішень і контролю за зняттям і використанням родючого шару ґрунту та рекультивацією відпрацьованих кар'єрів.

Висновки. 1. Встановлено, що земельний фонд Сакського району піддається значній трансформації. Визначено, що найбільших змін зазнають землі сільськогосподарського призначення (відхилення за 2000 – 2013 роки складає – 1590 га). Площа земель житлової та громадської забудови за розглянутий період збільшилася на 192 га. Простежується зміна площі земель рекреаційного призначення (в загальній сумі зростання становить 108 га). У значній мірі піддаються трансформації землі промисловості (збільшилися на 689 га). Спостерігається збільшення площі земель, зайнятих об'єктами технічної інфраструктури (зростання на 1096 га).

2. Виявлено зв'язок між зменшенням площі земель сільськогосподарського призначення та зростанням площі інших категорій земель на основі порівняльного аналізу з використанням даних дистанційного зондування Землі. Визначено, що зміни у структурі земельного фонду здебільшого пов'язані з такими факторами як відстань до міст Євпаторія, Саки та Сімферополь, наявністю рекреаційних ресурсів (Чорне море) та близькою відстанню до узбережжя, з кліматичними умовами території, якісним станом ґрунтів, умовами зрошення, наявністю родовищ мінеральних ресурсів.

3. Поставлено задачі для проведення подальшого дослідження з метою оцінки інвестиційної привабливості території Сакського району АР Крим, враховуючи встановлені тенденції розвитку територій у ринкових умовах.

Література

1. Сучасний стан земельної реформи в Україні / А.С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К.: Урожай, 2005. – 100 с.
2. Волков С.Н. Землеустройство. Т. 2. Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – 648 с.
3. Бурлака М.І. Світовий досвід використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення / Науково-виробничий журнал

«Економічні науки» / М.І. Бурлака. – Серія «Облік і фінанси» Вип. – 9 (33). – Ч. 1. – 2012. – С. 58-64.

4. Звіти Республіканського комітету по земельних ресурсах АРК про наявність та розподіл земель між землевласниками та користувачами за 2000-2013 роки.

5. О предоставлении земельного участка Сакскому управлению оросительных систем под строительство Сакской ветроэлектростанции (Мирновский участок) на территории Штормовского сельского совета: по состоянию на 16.09.1998 / Сборник нормативно-правовых актов Автономной Республики Крым, № 9. – 1998. – Офиц. изд. – Ст. 674.

6. Возможности использования солнечной энергии в Крыму [Электронный ресурс]: (сайт Крымского научного центра НАН и Минобразования Украины) – Режим доступа: <http://crimean-center.com/?p=289>.

7. Про внесення змін до Водного і Земельного кодексів України щодо прибережних захисних смуг: за станом на 02.12.2010 / Відомості Верховної Ради, N 18. – 2011. – Офіц. вид. – Ст. 122.

8. Климатический атлас Крыма: приложение к научно-практическому дискуссионно-аналитическому сборнику «Воросы развития Крыма»/ И.П. Ведь [Научный консультант В.Г. Ена] – Симферополь, 2000. – 118 с.

9. Драган Н.А. Почвенные ресурсы Крыма. Монография/ Н.А. Драган. – 2-е изд., доп. – Симферополь: ДОЛЯ, 2004. – 208 с.

Аннотация

В статье проанализированы тенденции трансформации земельных угодий на территории Сакского района АР Крым с целью установления основных причин трансформации земель для определения факторов инвестиционной привлекательности территории.

Ключевые слова: земельные угодья, категории земель, трансформация земель, факторы инвестиционной привлекательности территории.

Annotation

The trends of the transformation of land on the territory of the AR of Crimea, Saksy district are analyzed in the article, with the purpose to identifying the main reasons of transformation of land for determining the factors of investment attractiveness of the territories.

Keywords: land, land category, the transformation of land, the factors of investment attractiveness of the territory.