

УДК 332.64

## **ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ ДЛЯ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

*З. Кок, здобувач*

*Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Необхідність поліпшення екологічного стану навколишнього природного середовища потребує повноцінної реалізації екологічної складової земельного кадастру. У зв'язку з цим земельний кадастр населених пунктів повинен стати головним інструментом у сфері охорони й раціонального використання земель населених пунктів.

Земельний кадастр потребує суттєвого вдосконалення, насамперед у своїй методологічній основі, через перехід від технократичної концепції природокористування, за якою ресурсна складова використовується кількісно в необмеженій кількості, до вирішення еколого-економічних проблем сельбищної території; призупинення процесів деградації ґрунтового покриву та його відтворення; проведення реорганізації структури земельного фонду та екологізації людської діяльності; покращання природних умов проживання населення і стану здоров'я; налагодження екологічно безпечного, бережливого та оптимально ефективного землекористування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питаннями вдосконалення земельно-кадастрової системи для ефективного використання земель населених пунктів займаються спеціалісти-науковці аграрного спрямування: А. М. Третяк, М. Г. Ступень, М. С. Богіра, Д. І. Добряк, Г. К. Лоїк.

Публікації засвідчують, що зараз ведеться активний пошук шляхів поліпшення екологічного стану навколишнього середовища через земельний кадастр населених пунктів, як головний інструмент у сфері охорони й раціонального використання сельбищних земель.

Про вплив екологічної складової земельного кадастру на нормування антропогенного тиску на земельні ресурси та навколишнє середовище вказує науковець-аграрник В.І. Нудельман у своїй праці «Актуальні проблеми регулювання земельних відносин в населених пунктах». Кожному виду угідь має бути призначений, залежно від екологічної ситуації та стану ґрунтів, відповідний режим використання. Пропонується виділити такі типи режиму використання: заповідний, напівзаповідний, бережливого використання (з дотриманням певних екологічних вимог), звичайного використання та тимчасового інтенсивного використання, за умов якого необхідне проведення особливо пильного екологічного контролю [3].

В основу нового державного земельного кадастру доцільно покласти прогресивну концепцію біосферозахисного природокористування, тобто такого використання самовідновлюваних ресурсів біосфери, яке забезпечує її відтворення, функціональну рівновагу та еволюцію як базу соціально-економічного розвитку суспільства. Взірцем має стати не перетворення природи, а пристосування людської діяльності до природних умов довкілля, біотичних зв'язків в екосистемах, біологічного кругообігу речовин [2].

**Постановка завдання.** Державне регулювання охорони земель населених пунктів здійснюється за допомогою визначення цільового призначення земель, проведення

зонування території міста і встановлення меж зон з особливим режимом використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [1], запровадження єдиних вимог до власників землі та землекористувачів і забезпечення їх виконання. Отже, земельний кадастр населених пунктів має бути спрямований на забезпечення органів держави та самоврядування кадастровою інформацією для розв'язання поставлених соціально-екологічних завдань.

**Виклад основного матеріалу.** *Облік кількості земель населених пунктів* слід структурно розширити. У межах земель населених пунктів необхідно розрізняти такі категорії земель: землі природно-культурної спадщини; природоохоронні землі (заповідники, національні парки тощо); землі біосферного значення; рекреаційні; відновлювані, а також водопокриті землі (землі, зайняті водними об'єктами).

Виходячи з інтересів територіального розвитку та раціонального землекористування, мають бути запроваджені містобудівні, екологічні обмеження у використанні земель власниками і землекористувачами.

Дані земельного кадастру населених пунктів недостатньо інформативні через відсутність результатів якісної оцінки земель. Оцінка якості земель передбачає необхідність проведення додаткових (на початковому етапі – репрезентативних) робіт з обстеження ґрунтового покриву територій (окремих ділянок) населених пунктів.

Оцінка якості земель повинна складатися з оцінки різнобічних аспектів, що характеризують окремі властивості (*поаспектна оцінка якості*), і комплексної оцінки функціонального стану земель (оцінка за придатністю земель для окремих потреб та функціонального призначення). *Поаспектна оцінка якості* земель спрямована на визначення і ранжування показників, які характеризують якість за окремими аспектами, а їх кількісні значення отримують смислову бальну оцінку. Оптимальними вважають 4-5-бальні шкали висхідного ранжування показників і закриту 100-бальну шкалу загальної оцінки якості (табл. 1). Така диференційована оцінка окремих аспектів стану земель населених пунктів необхідна для оцінювання земель різного функціонального призначення, що мають різну сенсорність до різних техногенних, соціально-економічних, а також адміністративних умов.

*Комплексна оцінка якості земель* полягає в тому, що якість земель описується як сукупність результативних поаспектних показників якості в разі обґрунтованого вибору властивостей земель. Варіант мінімальної сукупності показників, необхідних і достатніх для всебічного опису якості земель, охоплює показники: за хімічним забрудненням, за карстовими процесами, за підтопленням тощо.

Таблиця 1

Бальна оцінка якості земель несільськогосподарського призначення населених пунктів

Землі за якістю	Бальна оцінка за якістю
Високої якості (цінні)	61-100
Середньої якості	31-60
Низької якості	1-30

Провідне значення принципу цільової орієнтації оцінки якості земель населених пунктів проілюстроване для земель двох елементів функціональних зон (табл. 2).

Таблиця 2

Кількісні характеристики оцінки якості земель населених пунктів  
залежно від їх функціонального призначення (приклад)

Функціо- нальна зона	Функціональне призначення	Оцінні показники, балів			
		за хімічним забруднен- ням	за карстови- ми процесам	за підтоп- ленням	комп- лексна оцінка
1	<i>поточний:</i>				
	промислова зона	81	10	10	17
	<i>проектований:</i>				
	громадська забудова	61	33	55	51
	житлова забудова	61	33	55	52
	лісопарк	31	63	55	41
2	<i>поточний:</i>				
	промислова зона	100	25	10	27
	<i>проектований:</i>				
	громадська забудова	100	48	55	71
	житлова забудова	100	48	55	75
	лісопарк	70	77	55	66

Якість земель є максимальною в межах цільового використання земель, що визначається функціональним призначенням.

Результати комплексної оцінки якості земель рекомендується використовувати як критерій для обґрунтування раціонального використання земель, їх охорони, а також найкращого перспективного функціонального призначення.

Сутність моніторингу земель полягає у вивченні їх стану спеціалізованими органами у сфері охорони навколишнього природного середовища за допомогою спеціальних методів дослідження згідно з чинним земельним і природоохоронним законодавством. Головним призначенням моніторингу є отримання інформації про стан і використання земель. Пріоритетне значення в оцінці якості земель надається негативним процесам на землях населених пунктів, що розглядаються як комплекс сталих динамічних природних та антропогенних явищ, що призводять до негативних змін, погіршення якості земель [4].

Виникає необхідність усунення процесів деградації та забруднення земель з визначенням загальної площі виведення земель з обороту для відновлення, а також площ проведення першочергових заходів з відновлення (земель сильного ступеня деградації та забруднення).

Земельно-кадастрові роботи повинні супроводжуватися *екологічною експертизою* стану земель. Для цього використовуватимуться візуальні спостереження (наземні, з літаків, вертольотів), а також матеріали аерофотозйомки та космічного зондування.

За рахунок бюджетних асигнувань, коштів від продажу, резервування та плати за землю, коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, на землях міста передбачається здійснення заходів із захисту ґрунтів від ерозії і зсувних явищ, лісомеліоративних заходів та протирадіаційного обробітку забруднених земель, рекультивация порушених земель, які перебували у користуванні ліквідованих підприємств, установ і організацій.

Одночасно дані державного земельного кадастру є базовими для ведення інших кадастрів (містобудівного, водного, лісового тощо) та автоматизованих інформаційних систем у сфері соціально-економічного розвитку країни, охорони навколишнього природного середовища та інтегрованого управління природними ресурсами. У зв'язку з цим вбачається необхідність формування інтегрованого кадастру природних ресурсів як об'єднання даних кадастрів природних ресурсів (земельний, водний, лісовий, мінерально-сировинних ресурсів та ін.) [2]. У населених пунктах доцільно забезпечити можливість інтеграції даних земельного з інформацією містобудівного кадастру та інших кадастрів (водного, лісового тощо) з метою сталого розвитку населених пунктів та збалансованого управління земельними ресурсами.

**Висновки.** Оптимізаційний варіант земельного кадастру виступатиме керівним документом у справі організації дієвого державного управління земельними ресурсами, володіння екологічною ситуацією та її спрямування у бік безпечного стану навколишнього середовища. Розробка й функціонування принципово нового земельного кадастру (в оптимізаційному варіанті) дасть змогу обґрунтовано вводити екологічні обмеження на використання земель, застосовувати економічні санкції за порушення земельного законодавства, налагоджувати раціональне землекористування у всіх сферах народногосподарського комплексу; здійснювати консервацію деградованих угідь для штучного чи природного відновлення ґрунтів; визначати стартові ціни на землю, впроваджувати міжнародні норми та екологічні вимоги у сферу взаємовідносин суспільства з природою тощо.

#### **Бібліографічний список**

1. Земельний кодекс України. – К., 2002.
2. Методичні рекомендації по розробці Схеми (прогнозу) розвитку і розміщення продуктивних сил України та її регіонів (областей) на тривалу перспективу / наук. керівники С. І. Дорогунцов, П. П. Борщевський. – К. : РВПС України НАН України, 2001. – 329 с.
3. Нудельман В. И. Актуальные проблемы регулирования земельных отношений в населенных пунктах / В. И. Нудельман // Проблемы сучасного стану та розвитку земельних відносин в Україні. – К., 1997. – С. 46–47.
4. Сизов А. П. Современные методы и технологии ведения мониторинга городских земель / А. П. Сизов ; МосГУГК. – М., 2000. – 128 с. – Деп. в ВИНТИ 07. 09. 00, № 2365-ВОО.

**Кок 3. Вдосконалення земельно-кадастрової системи для ефективного використання земель населених пунктів**

У статті розглянуто шляхи поліпшення екологічного стану навколишнього середовища через земельний кадастр населених пунктів, як головний інструмент у сфері охорони й раціонального використання сільбищних земель.

**Ключові слова:** земельно-кадастрова система, землі населених пунктів, еколого-економічні проблеми, ефективність використання.

### **Kok Z. Improvement of land-cadastr system for effective use of land in settlements**

In the article it is highlighted the ways of ecological improvement with the help of land cadastre of settlements as a main instrument in the field of protection and rational agricultural land use.

**Key words:** land-cadastr system, land of settlements, ecological and economical problems use effectiveness.

### **Кок З. Усовершенствование земельно-кадастровой системы для эффективного использования земель населенных пунктов**

В статье раскрыты пути улучшения экологического состояния окружающей среды через земельный кадастр населенных пунктов, как главный инструмент в сфере охраны и рационального использования сельбищных земель.

**Ключевые слова:** земельно-кадастровая система, земли населенных пунктов, эколого-экономические проблемы, эффективность использования.