

УДК 631.12

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ ДАНІ І ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖОВКІВСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

*Г. Нестеренко, к. е. н., О. Баран, магістрант
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [1, с. 1].

На сучасному етапі розвитку земельних відносин посилюється роль земельно-кадастрових даних, оскільки вони є основою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення статистичної звітності, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі та обґрунтування розмірів плати за землю. Зміст земельно-кадастрових даних залежить від повноти та якості ведення державного земельного кадастру.

У статті проаналізовано існуюче використання земель за цільовим призначенням і їх розподіл між землевласниками та землекористувачами, за формами власності на землю за п'ятирічний період. Використовуючи дані земельного кадастру, вказано напрям перспективного використання земель району.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням застосування земельно-кадастрових даних займалися багато відомих вчених-землепорядників, зокрема: Д. І. Гнаткович, Р. Й. Гулько, М. Г. Лихогруд, Т. П. Магазинщиков, О. Я. Микула, М. Г. Ступень, А. М. Третяк та багато інших. Однак безліч питань щодо ведення державного земельного кадастру в умовах економічної та земельної реформ виникає постійно, зокрема стосовно застосування даних державного земельного кадастру при використанні земель.

Постановка завдання. Завдання дослідження – з'ясувати значення застосування даних державного земельного кадастру для використання земель Жовківського району Львівської області, розробити пропозиції щодо перспективного використання земель району.

Виклад основного матеріалу. Земельний фонд Жовківського району складає 129423,0 га, або 5,93 % земель області. Сільськогосподарська освоєність території району становить 65,4 %. Це досить високий показник, що свідчить про негативне явище – велику розораність території.

Оптимізувати використання земельних ресурсів має впровадження в усіх галузях та сферах економіки інституційного забезпечення раціонального використання земель з дотриманням екологічнобезпечного землекористування через:

➤ забезпечення раціонального, невиснажного, ґрунтозахисного та екологічнобезпечного землекористування в інтересах ефективного й сталого соціально-економічного розвитку;

➤ комплексний, науково обґрунтований підхід до процесів використання, збереження та відтворення родючості сільськогосподарських угідь, здійснення збалансованих землемеліоративних і землеохоронних заходів;

➤ формування в усіх землеробських регіонах високопродуктивних, ерозійно стійких та екологічно безпечних агроландшафтів;

➤ удосконалення структури сільськогосподарських угідь і посівів вирощуваних культур у напрямі істотного зменшення негативних антропо-техногенних навантажень на навколишнє природне середовище та зростання його відтворювального, відновлювального й асиміляційного процесу.

Перехід до ринкових відносин та утворення нових форм господарювання зумовили розширення кола власників землі та землекористувачів (табл. 1).

Таблиця 1

Розподіл земельного фонду Жовківського району
за землекористувачами станом на 1 січня 2015 р.

Власники землі та землекористувачі	Загальна площа земель		у т. ч. сільськогосподарських земель	
	га	%	га	%
1	2	3	4	5
1. Сільськогосподарські підприємства	13997,1	10,8	13014,2	15,9
у т.ч. недержавні с.-г. підприємства	10309,6	8,0	10065,2	12,3
2. Громадяни, яким надано землі у власність і користування	66034,7	51,0	64766,1	79,1
2.1. селянські (фермерські) господарства	5270,0	4,1	5125,1	6,3
2.2. ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	26191,1	20,2	25959,8	31,7
2.2. особисті підсобні господарства	12473,1	9,6	12467,2	15,2
2.2. присадибні ділянки	6467,9	5,0	5743,1	7,0
3. Заклади, установи, організації	864,5	0,7	62,8	0,1
4. Промислові та інші підприємства	320,3	0,2	52,1	0,1
5. Підприємства та організації транспорту	1583,4	1,2	95,1	0,1
6. Частини, підприємства, установи, організації, навчальні заклади оборони	368,8	0,3	15,1	0,02

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5
7. Організації, підприємства, установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення	49,0	0,04	2,5	0,003
8. Лісгосподарські підприємства	32926,3	25,4	615,8	0,8
9. Водогосподарські підприємства	252,2	0,2	19,8	0,02
10. Спільні підприємства, міжнародні	249,5	0,2	-	-

об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб				
11. Землі запасу	12777,2	9,9	3224,3	3,9
12. Всього земель	129423,0	100,0	81867,8	100,0

Як бачимо (див. табл. 1), значну питому вагу земель зосереджено у власності і користуванні громадян – 51,0 %, у тому числі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовується 20,2 % та особистих підсобних господарств 9,6 % площ [4]. Велика площа використовується лісгосподарськими підприємствами – 25,4 %.

З проголошенням незалежності України розпочалася трансформація форм власності на землю. Конституція України чітко встановила рівноправність трьох форм власності. Розподіл земель Жовківського району за формами власності наведено в табл. 2.

Таблиця 2

Розподіл земель Жовківського району за формами власності

Форма власності	Станом на 1.01.2010 р.		Станом на 1.01.2015 р.	
	га	%	га	%
Державна	74484,4	57,6	74328,2	57,4
Приватна	54938,6	42,4	55094,8	42,6
Комунальна	-	-	-	-
Всього	129423,0	100	129423,0	100

Серед земель державної власності найбільша частка знаходиться у Державному підприємстві «Жовківське лісове господарство» – 25,4% (32926,3 га) [4].

У розрізі основних землекористувачів найбільша питома вага сільськогосподарських угідь та ріллі припадає на землі у власності та користуванні громадян (79,1 %), у той час як у сільськогосподарських підприємств протягом 2010 – 2015 рр. поступово зменшується.

Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України, всі землі України за своїм цільовим призначенням поділяються на такі категорії (табл. 3) [2-4].

Таблиця 3

Розподіл земель Жовківського району за категоріями

Категорія земель	Станом на 01.01.2010 р.		Станом на 01.01.2015 р.		+,- %
	га	%	га	%	
Землі сільськогосподарського призначення	86945,4	67,2	86515,6	66,8	-0,4

Землі житлової та громадської забудови	1841,7	1,4	1922,9	1,5	+0,1
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	3911,7	3,0	3911,7	3,0	-
Землі оздоровчого призначення	8,8	0,01	8,8	0,01	-
Землі рекреаційного призначення	34,5	0,03	36,6	0,03	-
Землі історично-культурного призначення	31,9	0,02	31,9	0,02	-
Землі лісогосподарського призначення	32554,8	25,15	32566,0	25,16	+0,01
Землі водного фонду	2892,7	2,24	2889,0	2,23	-0,01
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	1201,5	0,9	1540,5	1,2	+0,3
Всього земель	129423,0	100,0	129423,0	100,0	

Загальна площа земель сільськогосподарського призначення у Жовківському районі становить найбільшу частку – 86515,6 га, або 66,8 % території району станом на 01.01.2015 р. За досліджуваний період вона зменшилась на 0,4 % за рахунок переведення цих земель в інші категорії земельного фонду району (див. табл. 3).

Земельний фонд категорії житлової та громадської забудови на Жовківщині становить 1922,9 га, або 1,5 % земельного фонду району. За досліджуваний період площа збільшилась на 0,1 % за рахунок земель сільськогосподарського призначення порівняно зі станом на 01.01.2010 р.

Згідно з даними табл. 3, лісовий фонд Жовківського району становить 32566,0 га, або 25,16 % загальної площі. За 2010 – 2015 рр. їхня площа збільшилась на 0,01 % за рахунок земель водного фонду.

Земель водного фонду на Жовківщині налічується 2889,0 га (2,23 % від загальної площі району). За досліджуваний період їхня площа зменшилась на 0,01 % за рахунок земель лісового фонду.

Землі категорії промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення займають 1540,5 га, або 1,2 % площі Жовківського району. За п'ятирічний період їхня площа збільшилась на 0,3 % за рахунок земель сільськогосподарського призначення.

Раціоналізація використання земель відображає здебільшого міжгалузевий характер і основні напрями використання земель на перспективу. Враховуючи це, необхідно вдосконалити інституційну організацію використання земельних

ресурсів як у сільському господарстві, так і у всіх сферах їх використання через проведення щорічної оцінки щодо раціональності їх використання за звітними показниками: структура земельного фонду за категоріями земель; структура земельного фонду за складом угідь; відсоток розораності й освоєності земель під сільськогосподарські угіддя; загальний бал бонітету ґрунту або показник загальної економічної оцінки земель.

Грошова оцінка є основою для формування ціни землі, особливо під час здійснення операцій з її купівлі-продажу та встановлення розміру плати за землю. Основною причиною повільного проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є проблеми з бюджетним фінансуванням для виконання цього виду робіт.

Із загальної кількості населених пунктів району (165) грошову оцінку проведено у 138, що становить 83,6 %, зокрема: у трьох містах, двох селищах та 160 сільських населених пунктах. Базова вартість 1 м² землі в районному центрі місті Жовкві – 57,09 грн/м², у містах районного значення Раві-Руській та Дублянах – 50,06 грн/м² та 108,50 грн/м² відповідно. У селищах міського типу Куликові та Магерові вартість 1 м² становить відповідно 58,83 і 27,01 грн/м² (станом на 1.01.2015 р.).

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів району проведена на 42,6 % від загальної площі. Важливість проведення грошової оцінки полягає в тому, що вона є основою для встановлення ставки земельного податку та орендної плати і від її актуальності залежить розмір грошових надходжень у бюджети місцевих рад, районний та обласний бюджети.

Нерухомість та земельні ресурси мають високу економічну цінність. Реалізація цієї цінності здійснюється залученням землі до ринкового обігу, насамперед у вигляді застави під кредити та позики, оскільки на продаж сільськогосподарських земель ще діє мораторій (до 2016 року). Залучення землі до обігу вимагає формалізації прав власності на землю, тобто надання існуючим у суспільстві відносинам володіння, користування та розпорядження землею форми, яка дозволяє здійснювати продаж, оренду та заставу землі з найменшим ризиком.

У створенні й веденні системи державного земельного кадастру незамінними є сучасні ГІС-технології. Із впровадженням системи на всій території створюється єдине інформаційне середовище управління земельними ресурсами, повноцінно працюють інформаційне забезпечення ринку земель, оподаткування, реєстрація прав власності та взаємодія з іншими автоматизованими системами [5].

Автоматизовані системи призначені для обробки даних земельно-кадастрових та інших зйомок, ведення земельної статистики, прогнозування, проектування, картографування, організаційного управління тощо [6]. Для обробки результатів геодезичних вимірювань та побудови графічних матеріалів (карт, планів), а також складання проектів внутрішньогосподарського землевпорядкування, розрахунку та розподілу площ з використанням персональних комп'ютерів необхідне освоєння нових комп'ютерних програм.

Висновки. Проаналізувавши рівень застосування земельно-кадастрових даних для використання земель Жовківського району Львівської області, ми дійшли таких висновків:

➤ кадастр має охоплювати всю територію держави без винятку, а його інформація має бути актуальною в будь-який момент часу (насправді створення автоматизованого кадастру та його первинне наповнення є менш складною справою, ніж підтримання його в актуальному стані);

➤ ведення кадастру має бути максимально автоматизоване: це унеможливуватиме вплив людського чинника, прискорюватиме обробку даних, створюватиме можливості для аналізу, узагальнення та передачі даних, а також для взаємодії різних інформаційних систем держави;

➤ нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше, як раз у п'ять – сім років. На нашу думку, потрібно перевірити відповідність існуючої грошової оцінки фактичному потенціалу земельних угідь, адже грошова оцінка проводиться на основі економічної оцінки (останній раз була проведена у 1988 р.) та бонітування (востаннє проведено в 1993 р.);

➤ актуальне втілення ГІС-технологій в автоматизовану систему державного земельного кадастру адекватне запитам сьогодення в реалізації проектів управління просторово прив'язаною інформацією в різних сферах господарювання. Серед програмних продуктів, які використовуються в проектах кадастру, гідне місце займають вітчизняні ГІС-продукти, у яких оптимальне співвідношення «ціна – функціональні можливості».

Бібліографічний список

1. Про Державний земельний кадастр : Закон України № 3613-VI від 07.07.2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.zakon.rada.gov.ua.
2. Земельний кодекс України : Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.zakon.rada.gov.ua.
3. Звіт про наявність земель та їх розподіл за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності у Жовківському районі Львівської області станом на 01.01.2010 р. / Відділ Держземагентства у Жовківському районі Львівської області. – Львів, 2010.
4. Звіт про наявність земель та їх розподіл за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності у Жовківському районі Львівської області станом на 01.01.2015 р. / Відділ Держземагентства у Жовківському районі Львівської області. – Львів, 2015.
5. Земельний кадастр : підручник / М. Г. Ступень, О. Я. Микула, Є. С. Лавейкіна та ін. ; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів, 2011. – 309 с.
6. Третяк А. М. Як функціонують кадастрові системи світу? / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 2. – С. 68.

Нестеренко Г., Баран О. Земельно-кадастрові дані і використання земель Жовківського району Львівської області

На сучасному етапі розвитку земельних відносин посилюється роль земельно-кадастрових даних, оскільки вони є основою для ефективного управління

земельними ресурсами, ведення статистичної звітності, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі та обґрунтування розмірів плати за землю. Зміст земельно-кадастрових даних залежить від повноти та якості ведення державного земельного кадастру. Аналіз застосування земельно-кадастрових даних проведено на прикладі використання земель Жовківського району Львівської області.

Ключові слова: земельно-кадастрові дані, використання земель, земельний кадастр, ГІС-технології.

Nesterenko H., Baran O. Application of land and cadastral data at using of lands of Zhovkva district of Lviv region

Modern stage of the land relations development characterized by the growth of land and cadastral data role as they are the basis for the effective management of land resources, keeping statistical records, land management, land relations regulation, development of land market and grounding of payment rate. We made an analysis of the application of land and cadastral data on the example of Zhovkva district of Lviv region.

Key words: land and cadastral data, land use, land cadastre, GIS technology.

Нестеренко Г., Баран О. Земельно-кадастровые данные и использование земель Жовковского района Львовской области

Современный этап развития земельных отношений характеризуется увеличением роли земельно-кадастровых данных, ведь именно они являются основой для эффективного управления земельными ресурсами, ведения статистической отчетности, землеустройства, регулирования земельных отношений, развития рынка земли и обоснования величины платы за землю. Анализ применения земельно-кадастровых данных проведен на примере использования земель Жовковского района Львовской области.

Ключевые слова: земельно-кадастровые данные, использование земель, земельный кадастр, ГИС-технологии.