

УДК 332.2

СТАН ТА ПРОБЛЕМИ МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

А.М. Третяк

*член-кореспондент НААН, доктор економічних наук, професор
директор ННІ економіки та екології природокористування*

В.М. Третяк

*доктор економічних наук, професор
професор кафедри екології та економіки землекористування*

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

О.Ф. Ковалишин

кандидат економічних наук, доцент

Львівський національний аграрний університет

Н.А. Третяк

*кандидат економічних наук
науковий співробітник*

*Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку
Національної академії наук України»*

Здійснено аналіз запропонованої Держгеокадастром України методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та представлено новий підхід щодо розроблення ефективної методики для цілей оподаткування й державного регулювання земельних відносин.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, нормативи капіталізованого рентного доходу, нормативна врожайність, нормативні затрати, бонітування ґрунтів.*

Сучасні трансформаційні зміни в АПК та вибраний Україною шлях інтеграції з міжнародною економікою потребують реформування національної системи оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення та їх адаптації до вимог міжнародних організацій. На сьогодні як на світовому, так і на європейському рівнях немає єдиних підходів і методів оцінки земельних ділянок. Вивчення сучасного світового досвіду оцінки земельних ресурсів показує, що практично в усіх розвинутих країнах світу це є завданням державного масштабу. Оцінка земель в Україні є складовою Державного земельного кадастру і важливим фактором формування сільськогосподарського землекористування в процесі землеустрою. Однак проблеми, які виникають під час оцінки земель, стали одними з центральних як для економістів-аграрників, так і для інших фахівців, пов'язаних прямо чи опосередковано з визначенням вартості земельних ділянок.

Відповідно до положень ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, проводиться не рідше

одного разу на 5–7 років [7]. Проте вже майже 20 років вона в Україні не здійснюється.

Підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які закріплені постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [5], не дають можливість здійснювати об'єктивну актуалізацію її показників, оскільки не враховують змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за цей період. Вони враховують лише динаміку цін на продовольство, не беручи до уваги відповідного зростання собівартості сільськогосподарської продукції, змін у структурі посівних площ, внесення добрив, технологій вирощування сільськогосподарських культур тощо.

Враховуючи існуючу проблематику у сфері методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, потрібно зосередити науковий пошук не тільки в напрямі підвищення фінансової ефективності плати за землю шляхом перегляду діючих методів оцінки землі, а й знайти прогалини державного регулювання сфери землекористування, щоб налагодити найбільш оптимальний режим оподаткування,

беручи до уваги стан соціально-економічного розвитку в Україні.

Питання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні знайшли відображення в працях таких відомих науковців, як Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.П. Канащ, В.М. Кілочко, О.О. Кучер, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, М.М. Федоров та ін. Однак багато аспектів досліджуваної проблеми залишаються дискусійними і потребують наукових досліджень та обґрунтувань.

Тому в цій статті подано аналіз розроблених Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та розробка пропозицій щодо ефективної методики для цілей оподаткування й державного регулювання земельних відносин.

Найбільш дискусійні питання, що потребують детальнішого вивчення та уточнення є величини рентоутворювальних факторів у ринкових умовах господарювання, які формують розміри диференціального рентного доходу, покладеного в основу визначення показників оцінки земель.

Починаючи з 2008 року Держкомзем України, піднімає питання про затвердження нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На сьогодні розроблено три варіанти Методики, які в науковому та виробничому середовищах досить активно дискутуються, однак вони повною мірою не вирішують поставлених завдань. Так, Держгеокадастр України 19 листопада 2015 року оприлюднив останній варіант проекту Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [9]. За суттю він схожий на попередні Методики, але має низку вад, які полягають у необґрунтованому підході визначення нормативів диференціального (рентного) доходу як земельної ділянки, так і сільськогосподарських угідь та запровадження облікової ставки Національного банку України в рік проведення оцінки для капіталізації рентного доходу замість 3% у існуючій Методиці.

Фахівці ННЦ «Інститут аграрної економіки» й ННЦ «Інститут агрохімії та ґрунтознавства ім. О.Н. Соколовського» в 2008 р., на замовлення Держкомзему України, розробили методичний підхід до визначення показників нормативної грошової оцінки земель [11], який ґрунтується на нормативній (природній) урожайності зернових культур (без кукурудзи) та нормативних виробничих витратах на їх вирощування (за технологічними картами) і

схвалений Президією НААН України в 2009 р. За нормативну урожайність зернових культур прийнято урожайність, одержану на агропромислових групах ґрунтів за рахунок її природної родючості, без добрив [12, с. 12–15]. Для цього, були використані систематизовані лабораторією ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського» багаторічні дані польових дослідів на основних типах ґрунтів, які проводилися дослідними станціями та науковими інститутами НААН України з 1991 р.

Нормативні виробничі витрати на вирощування зернових культур визначаються за сучасною технологією, які формуються на основі постійних витрат, але не залежать від рівня продуктивності земель, а також змінних витрат, величина яких залежить від урожайності зерна й соломи. Проте до них додаються загальнопромислові та загальногосподарські витрати.

Такий методичний підхід з використанням нормативних величин урожайності (за природною родючістю) і виробничих витрат (за технологічними картами) був визнаний науково-технічною радою Держкомзему України як найбільш прийнятний.

Вихідними даними для побудови алгоритму розрахунку нормативного диференціального (рентного) доходу на вирощуванні зернових культур (без кукурудзи) було визначено: урожайність зернових культур, прийняту для розрахунків як нормативну, нормативні (технологічні) витрати на вирощування зернових культур (без внесення добрив) і поточну біржову або нормативну ціну реалізації зернових культур (без кукурудзи), яка приймається єдиною для відліку нормативного диференціального (рентного) доходу на всіх агрогрупах ґрунтів.

Значення оцінювального критерію — нормативного диференціального (рентного) доходу — на різних агрогрупах ґрунтів, за якими складаються шкали оцінювання сільськогосподарських угідь, а також величини якого використовуються для визначення нормативної грошової оцінки земель, розраховуються [12, с. 12–15]:

а) для значення критерію оцінки земель у грошовому виразі за формулою

$$D_{\text{нрд}} = (Y_n \times C_p - Z_n - Z_n \times K_{\text{нр}}), \quad (1)$$

б) для визначення нормативного диференціального (рентного) доходу в натуральному виразі — за формулою

$$D_{\text{нрд}} = \frac{(Y_n \times C_p - Z_n - Z_n \times K_{\text{нр}})}{C_p}, \quad (2)$$

де $D_{ндр}$ — нормативний диференціальний (рентний) дохід, грн/га або ц/га; $У_n$ — нормативна урожайність зернових культур (без кукурудзи), ц/га; $Ц_p$ — поточна біржова або нормативна ціна реалізації центнера зерна (у гривнях); $З_n$ — нормативні (технологічні) витрати на вирощування зернових культур (без кукурудзи), грн/га; $K_{нр}$ — коефіцієнт норми рентабельності виробництва зернових культур, що забезпечує його розширене відтворення.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель ґрунтується на капіталізації нормативного диференціального (рентного) доходу. При цьому, виходячи з теорії земельної ренти, не можна ігнорувати факту існування абсолютного рентного доходу (абсолютної ренти), який виникає внаслідок залучення для вирощування сільськогосподарських культур відносно гірших земель.

Іншими словами, земельна рента створюється на всіх землях, які використовуються в сільськогосподарському виробництві, в тому числі й на землях гіршої якості, але на таких землях створюється абсолютний, а не диференціальний рентний дохід. Він виникає абсолютно на всіх землях, незалежно від якості й місцеположення земельної ділянки, тому є очевидним, що на кращих і середніх за якістю ґрунтах, де створюється диференціальний рентний дохід, до нього приєднується й абсолютний рентний дохід. Звідси формалізація загального методичного підходу до нормативної грошової оцінки агрогрупи ґрунтів сільськогосподарських угідь зводиться до такого [12, с. 12–15]:

а) для нормативної грошової оцінки у натуральному виразі:

$$\Gamma_{ноз} = P_{ндз} \times T_k; \quad (3)$$

б) для нормативної грошової оцінки у грошовому виразі:

$$\Gamma_{ноз} = P_{ндз} \times Ц_p \times T_k, \quad (4)$$

де $\Gamma_{ноз}$ — нормативна грошова оцінка земель 1 га, грн або ц; $P_{ндз}$ — загальний нормативний рентний дохід з 1 га, грн. або ц, який визначається, як сума нормативного диференціального і нормативного абсолютного рентного доходів

$$P_{ндз} = (D_{нрд} + A_{нрд}); \quad (5)$$

$Ц_p$ — поточна біржова або нормативна ціна реалізації ц зерна у грн; T_k — термін капіталізації загального нормативного рентного доходу, який дорівнює в запропонованому методичному підході 33 рокам.

Викладений методичний підхід забезпечує здійснення нормативної грошової оцінки кожної агровиробничої групи ґрунтів, на підставі якої складаються оцінювальні шкали, а на їх основі оцінюється окрема земельна ділян-

ка або весь земельний масив господарюючого суб'єкта.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки згідно із оцінювальною шкалою, розраховується за формулою [12, с. 12–15]

$$\Gamma_{нозд} = \frac{\sum (P_{ндза} \times \Pi_{агр})}{\sum \Pi_{агр}} \times T_k, \quad (6)$$

де $\Gamma_{нозд}$ — нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн; $P_{ндза}$ — загальний нормативний рентний дохід агрогрупи, грн/га; $\Pi_{агр}$ — площа агрогрупи ґрунтів, га.

Запропонований методичний підхід за нормативними показниками за розробленим алгоритмом забезпечує здійснення нормативної грошової оцінки кожної агровиробничої групи ґрунтів, на підставі якої складають оцінювальні шкали, а на їхній основі оцінюють окрему земельну ділянку (*виходячи зі структури ґрунтового покриву*) або все землекористування господарюючого суб'єкта [12, с. 12–15].

На думку доктора економічних наук А.Г. Мартина, концептуальні засади, які мають бути використані під час реалізації нового методичного підходу до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, слід базувати на такому [1, с. 7–9]:

1. Визначення загального рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення пропонується провести шляхом підсумовування:

- частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що припадає на рентний дохід (перевищення рівня рентабельності сільського господарства за загальним рівнем рентабельності по економіці України);

- частини витрат сільськогосподарських підприємств, що припадає на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (земельних часток (паїв));

- частини витрат сільськогосподарських підприємств, що припадає на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- абсолютного рентного доходу, що формується за рахунок державної підтримки сільського господарства України, яка здійснюється згідно із законами України «Про державну підтримку сільського господарства України» від 24.06.2004 р. № 1877-IV та «Про особливості страхування сільськогосподарської продукції з державною підтримкою» від 09.02.2012 р. № 4391-VI, а також бюджетним законодавством України тощо [2; 4; 6].

2. Частину результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств,

що припадає на рентний дохід, пропонується визначати на основі порівняння статистичних даних щодо рентабельності операційної діяльності підприємств за видами економічної діяльності згідно з інформацією Державної служби статистики України.

Визначення рентабельності в нерентних галузях економіки (без сільського, лісового та рибного господарств) пропонується здійснювати шляхом установаження різниці між результатами від операційної діяльності та витратами операційної діяльності для економіки України в цілому та за сільським, лісовим та рибним господарством. На основі припущення про те, що рентний дохід може розглядатися як частина результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, одержаного ними понад рівень рентабельності, характерний для нерентних (несільськогосподарських) галузей економіки України в цілому, можна визначити частку операційного доходу, що припадає на рентний дохід.

Частину витрат сільськогосподарських підприємств, що припадають на виплату орендної плати власникам земельних ділянок (*земельних часток (paiv)*), слід визначати на підставі інформації Державної служби статистики України.

Частину витрат сільськогосподарських підприємств, що припадають на виплату орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, потрібно визначати за даними Держгеокадастру України.

3. Абсолютний дохід, що формується за рахунок прямої та непрямої державної підтримки сільського господарства України, визначати на підставі видатків Державного бюджету України, що спрямовувалися за бюджетними програмами підтримки сільського господарства. Обрахований загальний рентний дохід від використання земель сільськогосподарського призначення України в 2008–2011 рр. становив від 19691,4 до 31195,9 млн грн на рік.

4. Визначення капіталізованого рентного доходу, що припадає на 1 га земель сільськогосподарського призначення, здійснювати за статистичними даними щодо землекористування сільськогосподарських підприємств Державної служби статистики України, шляхом ділення рентного доходу, що припадає на 1 га, на ставку капіталізації, яку для нормативних розрахунків запропоновано прирівняти до величини облікової ставки Національного банку України в рік проведення оцінки, яка є головним орієнтиром ціни на гроші у відповідному році.

5. Диференціацію показників капіталізованого рентного доходу запропоновано також здійснювати з урахуванням того, що об'єкта-

ми нормативної грошової оцінки виступають окремі угіддя (*сільськогосподарські та несільськогосподарські в межах земельних ділянок сільськогосподарського призначення*). Запропоновано для різних сільськогосподарських угідь на загальнодержавному рівні прийняти сучасні співвідношення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення між угіддями за станом на рік проведення оцінки.

6. Крім того, при оцінці пропонується враховувати, що різні види багаторічних насаджень характеризуються різною ефективністю використання в сучасних умовах господарювання. Зважаючи на це, багаторічні насадження при їх оцінюванні також доцільно диференціювати на сади, виноградники тощо. Поправні коефіцієнти для кожного з видів багаторічних насаджень можна визначити прирівнюючи, відповідні коефіцієнти рентабельності (сади — 1,157; виноградники — 1,749; інші багаторічні насадження — 0,779) до середньозваженого за площею багаторічних насаджень показника (1,212).

7. Диференціацію нормативів капіталізованого рентного доходу на орних землях у розрізі АР Крим, областей, м. Київ та Севастополь доцільно здійснити на основі даних про середню урожайність зернових та зернобобових культур, які вирощуються в усіх регіонах України та переважають у структурі посівних площ [1, с. 7–9].

Таким чином, запропоновано два методичні підходи, взаємопротилежні щодо визначення нормативів рентного доходу:

перший ґрунтується на принципі оцінювання «знизу-вгору» — від земельної ділянки (землекористування) до земельних сільськогосподарських угідь адміністративно-територіальних одиниць;

другий — на принципі «зверху-вниз» — від території України до земельних ділянок (землекористувань сільськогосподарських підприємств).

Кожна з наведених методик має недоліки, зокрема:

1) неврахування змін у структурі посівів та необхідності запровадження екологічної стабільності сівозмін, що забезпечують позитивний баланс гумусу, адже посіви соняшнику зросли порівняно з 1990 р. майже в 3 рази, а внесення органіки зменшилося в 17 і частка удобреної площі — в 9 разів. Такі негативні явища щодо екологічного стану землекористування не можна закладати в Методику;

2) результати господарювання сільськогосподарських підприємств залежать не тільки від поєднання виробничих ресурсів; на них суттєво впливають також суб'єктивні чинники,

наприклад, форма землекористування, незадовільний рівень менеджменту в підприємстві, корпоративні відносини тощо. Усі ці чинники відособлені в економічних показниках на національному рівні;

3) неврахування правового режиму використання земель (наявність обтяжень і обмежень у використанні земель);

4) обидва методичні підходи не враховують потреби закладання в собівартість продукції витрат на зрошувальні та осушувальні системи, які потрібно експлуатувати та рано чи пізно доведеться їх відновлювати;

5) методичні підходи не враховують наявності великої дрібноконтурності земельних угідь у зоні Полісся та Карпатського регіону, що впливає на величину затрат та в кінцевому рахунку — на рентний дохід.

Враховуючи викладене, вважаємо, що методичний підхід здійснення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель має здійснюватися в три етапи:

1) агрокліматична оцінка, яке полягає в природно-сільськогосподарському районуванні території України та адміністративно-територіальних утворень і розробленні шкал бонітування ґрунтів у їх межах. Районам призначено певну структуру ґрунтового покриву, подібність основних генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних та геоморфологічних умов — тобто чинників, які кардинально впливають на родючість ґрунтів, рівень використання земель та ефективність сільськогосподарського виробництва. Оцінка в балах відображає відносну родючість ділянки відповідної агрогрупи ґрунтів (*а ще краще — класу еколого-економічної придатності земель*) відповідно до еталонної, тобто до ділянки агрогрупи з оцінкою в 100 балів;

2) економічна оцінка, в межах якого визначається «виробнича можливість» ділянок агрогруп ґрунтів на основі нормативної (природної) урожайності зернових культур (без кукурудзи). Для цього використовуються відносні бонітетні оцінки еталонних земельних ділянок польових дослідів та ділянок агрогруп ґрунтів. Із використанням одержаних даних нормативної (природної) урожайності зернових культур, нормативних (*технологічних*) витрат на вирощування зернових культур (*без внесення добрив*) і прийнятої нормативної ціни реалізації зернових культур (без кукурудзи), яка приймається єдиною для відліку нормативного диференціального (рентного) доходу на всіх агрогрупах ґрунтів, здійснюється їх оцінювання;

3) нормативна грошова оцінка земельних ділянок (землекористувань сільськогосподар-

ських підприємств, фермерських та селянських господарств) розраховується за визначеними нормативами диференціального (рентного) доходу агрогруп ґрунтів за формулою

$$\Gamma_{\text{нозд}} = \frac{\sum (P_{\text{ндза}} \times \Pi_{\text{агр}})}{\sum \Pi_{\text{агр}}} \times T_{\text{к}} \times K_{\text{рф}}, \quad (7)$$

де $K_{\text{рф}}$ — коефіцієнт врахування регіональних факторів який враховує такі параметри, як місце розташування ділянки ($K_{\text{мр}}$), віддаленість від основних магістралей ($K_{\text{вм}}$), регіональний рівень цін ($K_{\text{рц}}$), заробітної плати ($K_{\text{зп}}$), вплив правового режиму (обмежень, обтяжень) на використання земель ($K_{\text{пр}}$), додаткових капітальних витрат на земельні поліпшення ($K_{\text{дзп}}$), додаткових витрат через дрібноконтурність ($K_{\text{дк}}$).

ВИСНОВКИ

1. Аналіз розроблених Методик нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення свідчить про низку вад, де найбільш дискусійним питанням, яке потребує уточнення, є величини рентоутворювальних чинників у ринкових умовах господарювання.

2. Запропоновано пропозиції щодо ефективної методики для цілей оподаткування і державного регулювання земельних відносин, а саме: методичний підхід проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, який здійснюється за нормативами рентного доходу в три етапи (агрокліматична оцінка, економічна оцінка та проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок).

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: мат. круг. столу, 11 листоп. 2015 р. — К.: НААН України, 2015. — С. 3–10.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Офіц. вісн. України. — 2010. — № 92. — 10 груд. — С. 3248.
3. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова КМ України від 31.10.2011 р. № 1185 // Офіц. вісн. України. — 2011. — № 90. — 28 листоп. — С. 31.
4. Про державну підтримку сільського господарства України: закон України від 24.06.2004 р. № 1877-IV // Офіц. вісн. України. — 2004. — № 30. — 13 серп. — С. 98.
5. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

- та населених пунктів: Постанова КМ України від 23 берез. 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>.
6. Про особливості страхування сільськогосподарської продукції з державною підтримкою: закон України від 09.02.2012 р. № 4391-VI // Офіц. вісн. України. — 2012. — № 19. — С. 17.
 7. Про оцінку земель: закон України від 11 груд. 2003 р. № 1378-IV // Відомості ВР України. — 2004. — № 15. — 9 квіт. — С. 229–231.
 8. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільського господарського призначення та населених пунктів: наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграр. наук від 27.01.2006 р. у № 18/15/21/11 1185 // Офіц. вісн. України. — 2006. — № 15. — 26 трав. — С. 154.
 9. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 19.11.2015 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://land.gov.ua>.
 10. Третяк А.М. Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Україні / А.М. Третяк, О.О. Кучер, О.П. Канаш та ін. // Землевпорядкування. — 2002. — № 1. — С. 5–10.
 11. Третяк А.М. Концепція подальшого розвитку грошової оцінки земель в Україні: Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні (Вибрані тв. в 5 т.) / А.М. Третяк. — Херсон: Грінв Д.С., 2014. — Т. 3: Земельний кадастр. — 488 с.
 12. Федоров М.М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров // Методичне забезпеч. нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: мат. круг. столу, 11 листоп. 2015 р. — К.: НААН України, 2015. — С. 10–16.

УДК 631.11

МЕТОДОЛОГІЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОПТИМІЗАЦІЇ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Г.Д. Гуцуляк

член-кореспондент НААН, доктор економічних наук, професор

Прикарпатська державна сільськогосподарська дослідна станція Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААН

Ю.Г. Гуцуляк

доктор економічних наук, старший науковий співробітник

Львівський національний аграрний університет

Розглянуто теоретичне питання особливості системи як структури, організації керування та інформації, яка являє собою єдність певним чином організованої сукупності компонентів (підсистем). Результати проведеного дослідження можна вважати створенням більш чіткого уявлення про основні особливості системного підходу до оптимізації природокористування та землевпорядкування.

Ключові слова: системний підхід, оптимізація, природокористування, землевпорядкування.

Системи землекористування — це складний об'єкт, який характеризується функціональною різноманітністю (за формами власності, категоріями земель і групами землекористувачів), відносною стійкістю і певною динамічністю (трансформація угідь і зміна складу земель, землевласників і землекористувачів). Вони можуть бути успішно вивчені лише на базі програмно-цільового методу, реалізованого в ефективному апараті системного аналізу за допомогою сучасних електронно-обчислюваль-

них машин. Для обліку ієрархічності, територіальної та часової диференціації системи землекористування запропоновано й частини реалізовано різні підходи, способи та методи, що дають змогу забезпечити синтез функціональної й організаційної структур: підсистема, виділена за об'єктним принципом, може бути розкладена на підсистеми, виділені за функціональною ознакою.

Декомпозиція підсистем за об'єктним принципом може бути сформульована у ви-