

Свого часу сівозміни були незаперечним правилом господарювання на землі. Агрономи стежили за їх дотриманням, оскільки від цього залежали не тільки врожаї, а й збереження ґрунтів. На жаль, далеко не всі нові господарі цього правила дотримуються, сіючи по три-чотири роки поспіль соняшник по соняшнику у гонитві за прибутком. Із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів», який набрав чинності 9 серпня 2010 року, ситуація мала б змінитися.



ІЗ ДОС'Є:

Іван ВЛАДОВ тридцять років опікувався земельними ресурсами регіону: працював провідним спеціалістом, заступником начальника, упродовж шістнадцяти років — начальником управління Держкомзему в Кіровоградській області.

Ще три роки очолював обласне управління агропромислового господарства. Нині — заступник голови Кіровоградської обласної ради.

Справа хороша, погоджується заступник голови Кіровоградської облради Іван Владов, але за нинішніх фінансових умов і тих трудових ресурсів, які мають наші проектні організації, майже нерезальна. Грунтове обстеження у деяких господарствах не проводилося вже років п'ятдесят-шістдесят і потребує чималих коштів.

Шість років тому на Кіровоградщині провели експеримент

З КОСМОСУ ВИДНІШЕ!

Згідно з цим документом, земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва слід використовувати відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. Інакше громадянам загрожує штраф від п'ятдесяти до ста, а посадовим особам — від трьохсот до п'ятисот неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

До 1 січня 2015 року ці вимоги поширюються лише на тих землевласників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею понад 100 гектарів.

на базі однієї сільради. Зокрема, встановили межі населених пунктів, інвентаризували землі в населених пунктах та за їх межами, обстежили ґрунти, завершили розпаювання, склали еколого-економічне обґрунтування, вжили природоохоронних заходів (влаштували прибережні і пользахисні смуги) і виготовили технічну документацію. Усе це обійшлося в 437 тисяч гривень, які виділив Держкомзем України. На цих роботах майже півроку були задіяні три бригади регіонального інституту землеустрою. За підрахунками нашого співбесідника, якщо рухатися такими темпами і з таким фінансуванням, земельна реформа в Україні розтягнеться років на тридцять-сорок...

— І тоді ми вирішили використати для цієї роботи ортофотоплани на базі космічних знімків. Це єдиний на сьогодні просторовий плановий матеріал, який одночасно охоплює всю територію області. А оскільки він створений у цифровому вигляді, то дає можливість застосовувати для роботи комп'ютери та найсучаснішу програмну продукцію, — розповідає Іван Васильович. — Про це також була домовленість з Держкомземом, який частково профінансував цю справу, решту коштів зібрали обласна і сільські ради. Робота охоплювала всю область і її виконання обійшлося приблизно у 3,5 млн грн. Усю отриману інформацію про інвентаризацію і розпаювання земель ми наклали на ортофотоплани. Щоб зекономити кошти, в якості геодезичних знаків використовували кургани, а щоб їх було видно з космосу, позначали хрестами вісім на вісім метрів, які викладали білими мішками або копали траншеї і засипали білою глиною. Крім того, взяли ще й ті координати, які використовувалися під час зйомки інших об'єктів. Оскільки все робили своїми силами, то зекономили майже півмільйона гривень. На сьогодні зроблено космічних знімків на 99 відсотків території

області. З цілої низки причин роботу не завершили. А шкода!..

Думка була така: через комунальне підприємство чи якийсь інший координаційний центр використовувати цю планово-економічну основу для потреб усіх галузей — для лісового і водного господарства, для архітектурної і дорожньої служб, для електриків і землевпорядників, сільського господарства.

— Про що, власне, мова? От будують дорогу, — пояснює Іван Васильович: спочатку роблять зйомку, потім складають проект. Побудували і, як кажуть, забули. За ними йдуть енергетики: знову зйомка, проекти... Потім водогін тягнуть: і ці також роблять зйомку.. Кабель прокладають — усе починають спочатку. А там, дивись, посадку починають планувати — і знову міряють... Скільки разів платять за одну і ту ж роботу! Ось свіжий приклад. Зараз архітектори розробляють генеральний план населеного пункту, а для цього потрібне планово-економічне обґрунтування. «Скільки за нього заплатили?» — питаю. — «150 тисяч». А у нас воно є! І набагато кращий матеріал — у векторі, тобто оцифрована карта, яку можна привести у відповідність до якого хочеш масштабу.

Десь розпаювали курган, десь приватизували лісосмугу...

Іван Владов упевнений, така універсальна планово-економічна основа, яка містить усі дані про ту чи іншу місцевість, надзвичайно важлива для розвитку регіону. І найголовніше — що все це нанесено на єдину картографічну основу.

— Мені часто закидають: мовляв, для чого город городити, якщо в Інтернеті все можна знайти, — каже Іван Васильович. — Можна! Але та інформація не ліцензована, неякісна. А створення єдиної системи на рівні області — з єдиною системою координат, в

одному масштабі — принесло б велику вигоду. За умови, звичайно, що всі користуються одним програмним продуктом.

Якби, наприклад, землевпорядна інформаційна система була чітко пов'язана з електронними програмами податкової служби, то податківці отримали б списки усіх землевласників і землекористувачів, інформацію про всі землі запасу, ставки, річки, і тоді вималювалася б ясна картина: хто, скільки і за що платить, хто недоплачує, а хто не платить зовсім. Це дало б відчутну добавку у державний бюджет, запевняє він.

Інша проблема: незатребувані паї. Як правило, це земельні ділянки, власники яких померли, а спадкоємці не поспішають оформляти документи. У деяких сільрадах такі землі становлять до 15 відсотків загальної площі сільськогосподарських угідь. За законом ні сільрада, ні райдержадміністрація не мають права здавати їх в оренду. Ці клаптики «загубилися» серед інших паїв, які орендують сільгоспвиробники. Орендарі обробляють поля загальними масивами, в тім числі й ті незатребувані земельні ділянки і прибуток кладуть собі в кишеню. А якби законодавець врегулював це питання, — наприклад, дозволив сільській раді надавати незатребувані паї в оренду сільгоспвиробнику — то сільська громада мала б з цього кругленьку копійку.

— А чому спадкоємці не поспішають оформляти паї?

— Бо процедура копійка й затратна. Можливо, хтось і не знає про свій спадок, хтось вважає, що «шкурка вичинки не варта», а хтось відкладає до кращих часів... Згідно із законом, у випадку, якщо спадкоємець не об'явився, сільські ради мають подавати до суду і повертати ці землі у власність громади.

— Тобто ці ділянки переходять у землі запасу..

— Так. Згідно із законом, землями запасу за межами населеного пункту розпоряджається райдержадміністрація. Але в даному ви-

падку, — до речі, цю особливість нам роз'яснили у вашому журналі, — такі ділянки передаються сільським радам. Отже, їм вигідно повертати собі незатребувані паї, ми маємо вже чимало подібних випадків. Але, безперечно, в області ще далеко не кожний гектар на контролі.

Коли ми почали працювати з ортофотопланами, то знайшли масу розбіжностей. — На підтвердження своїх слів Іван Васильович дістає з папки знімки: — Ось на цих фрагментах зафіксовано некоректність координат при розпаюванні земель. Тут видно, що земельні ділянки, на які вже видано державні акти, «вилізли» на дорогу. На цьому знімку — ставок, що на території Гурівської сільської ради. Так от з'ясувалося, що оренда оформлена не на всю його площу. А ось цим ставком користується орендар із сусідньої області і відповідно там же сплачує орендну плату, хоч більша частина водного об'єкта знаходиться на території нашої Гурівської сільської ради. Наступні знімки засвідчують, що, в одному випадку, розпаювали курган, тобто землі історико-культурного призначення, в іншому — приватизували полязахисну лісосмугу...

Ортофотоплани дозволяють контролювати кожний гектар

На Кіровоградщині узагальнено досвід роботи із ортофотопланами космічних знімків двох сільських рад — Гурівської Долинського району та Вищевещаківської Олександрівського району. Після нанесення меж на ортофотоплани територія Гурівської сільради зменшилася більш як на 20 га, а Вищевещаківської — збільшилася на 16 га. Так само виявилися розбіжності й у розмірах площі населених пунктів (на території Гурівської сільради їхня площа збільшилася майже на 13 га, а на території Вищевещаківської на 14,4 га зменшилася).

Аби дослідити практичне застосування ортофотопланів, на них було нанесено дані про зареєстрованих власників землі та землекористувачів згідно з даними дер-

жавного земельного кадастру, інформацію ГІС-6, обмінні файли in-4 та іншу кадастрову інформацію. В результаті отримано такі дані:

- по Гурівській сільраді загальна площа ріллі виявилася більшою на 376,6 га, за які з року в рік місцевий бюджет не отримував плати за оренду. Також на обліку не перебували понад 150 га садів. Лісовкриті площі після дешифрування ортофотоплану зменшилися на 103 га. Фактична площа лісів Гурівського держлісгоспу також виявилася на 79 га меншою порівняно з даними земельного кадастру. Майже 73 га лісових насаджень не прийнялися і потребують відновлення. На 32,5 га більше стало заболочених земель, на 42,5 га більше, ніж за обліковими даними, ставків. А от автодорога Кіровоград-Кривий Ріг, як з'ясувалося, навпаки, займає наполовину менше землі. Тобто майже 36 га використовуються суміжними сільгоспвиробниками без сплати податку;
- по Вищевещаківській сільській раді площа ріллі виявилася меншою на 283 га, а площа пасовищ, навпаки, на 296 га більшою. Тобто відбулося залуження (задерновування) орних земель, які не використовувалися. І якщо надати цю ріллю в оренду, то місцеві бюджети отримають додаткові кошти. Площі пасовищ збільшилися також і за рахунок зменшення сіножатей (на 42 га), а відкритих заболочених земель стало більше (на 15 га) через те, що ставки поросли очеретом. Більше нараховано лісів — на 183 га, які залишилися без господаря.

Найбільш актуальним напрямом використання ортофотопланів є розмежування земель державної та комунальної власності. Особливо у межах населеного пункту, де нормативно-правовими актами вимагається провести інвентаризацію земель, про які дуже мало достовірної інформації.

— Після роздержавлення соціальної інфраструктури колишніх колгоспів перейшла до місцевих рад, проте площі під цими об'єктами не визначили і не закріпили. Така ж ситуація і з іншими так званими суспільними землями, — пояснює Іван Васильович. — А використовуючи ортофотоплани, визначити їх межі та вирахувати площі можна мінімальними зусиллями. Це зробить місцевий спеціаліст-землевпорядник, який по збільшеному космічному знімку та відомих йому контурах місцевості виділить ці об'єкти.

Ортофотоплан може стати основою для встановлення меж насе-

лених пунктів. А досвід кіровоградців засвідчив, що існуючі межі у багатьох випадках потребують коригування. На знімках частина присадибних ділянок опинилася за межами населених пунктів, в інших випадках — частина земель уже не є населеним пунктом (хоч досі таким вважається) і підлягає використанню у якості польових земель.

Після нанесення на ортофотоплани меж території сільської ради та населених пунктів не складно буде виділити й категорії земель та вирахувати їхні площі.

...І якісно оцінити землі

Ще один аспект використання ортофотопланів — проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Для того, щоб зробити оцінку населеного пункту, необхідно врахувати низку факторів. Як от: неоднорідність функціонально-пла-

нувальних якостей територій; доступність до центру населеного пункту, до місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території. Усе це досить потужно висвітлено на космічних знімках, запевняє Іван Владов, а одержаний матеріал дозволить прискорити і здешевити виконання робіт. Рельєф, визначений за допомогою ортофотопланів, можна використовувати для нанесення меж агровиробничих груп ґрунтів, щоб провести якісну оцінку (бонітування) землі.

— На Кіровоградщині із власної ініціативи обласної земельпорядної служби з 2000-го року ведуться книги-карти історії полів. Практичне застосування цих даних безцінне для оформлення паспортів орних земельних ділянок, а також прекрасна основа для якісної оцінки землі, — розповідає Іван Васильович. — Маючи оцифровані ортофотоплани космічних знімків із нанесеними на них межами особливо цінних земель, ми зможемо контролювати їх використання виключно у сільськогосподарському виробництві.

А також здійснювати ерозійне зонування земель, формувати сталий агроекологічний ландшафт регіону, впроваджувати інститут сервітутів, тобто використовувати чужі земельні ділянки для обслуговування власних (мова про лінійні об'єкти, споруди, проходи та проїзди через ці ділянки). Адже на якісних фотознімках лінії електропередач, автошляхи, кабелі зв'язку та інші лінійні об'єкти легко можна виділити на вже нанесених земельних ділянках землекористувачів і власників землі.

Тому ідея — створити універсальну базу даних на основі ортофотопланів, що дасть можливість відстежувати використання природних ресурсів регіону, і насамперед землі, — надзвичайно актуальна.

І швидше, і дешевше!

Власне, за словами Івана Владова, на Кіровоградщині залишилося вирішити чисто організаційні питання: підібрати колектив (у штаті координаційного центру обов'язково мають бути землевпорядник і програміст), виділити стартові кошти з обласного бюджету, а потім заробляти самі. Так, за свій продукт вони братимуть платню, але при цьому зекономлять замовнику і час, і гроші. Бо йому не треба починати з нуля. І заплатить він координаційному центру в рази менше, ніж платить зараз.

Такі центри, впевнений наш співрозмовник, можна було б створити в усіх регіонах України, адже ортофотоплани є в кожній області.

— У нас, правда, вони новіші — на базі аерофотознімків. Крім того, завдяки новітнім технологіям маємо змогу поновлювати матеріал. Ці карти і дешевші, і масштабніші (так звана п'ятитисячка або двотисячка), накласти на цей матеріал сьогоднішню зйомку — без проблем. Раніше такі карти були на паперових носіях, тепер є можливість виконувати роботу і в електронному вигляді. Хоча вперше в електронному вигляді ми нанесли контури на планово-економічну основу ще у 80-ті роки, — зауважив Іван Васильович. — Виміняли в Болгарії шість

комп'ютерів на шість КАМазів... У нас сильні програмісти. Наприклад, створеною кіровоградцем ГІС-6 (геоінформаційна система) користується пів-України.

— Чи згодні потенційні користувачі роботи замовлення координаційному центру?

— Більшість — так, — запевняє Владов. — Дуже зацікавлені енергетики... Але ми навіть нікого не запрошуватимемо. Самі придуть! Адже, маючи такий центр, обласна рада виділятиме державним управлінням на відповідні роботи кошти з урахуванням вартості цих робіт у координаційному центрі.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Кіровоград

