

УДК 332.3

В. М. Будзьяк,

д. е. н., професор, професор кафедри міжнародних економічних відносин
Київського національного торговельно-економічного університету, м. Київ

О. С. Будзьяк,

д. е. н., професор, завідувач кафедри екології та економіки землекористування
Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління, м. Київ

DOI: 10.32702/2306-6792.2019.4.3

НАПРЯМИ ОЦІНЮВАННЯ СТАНУ ЗЕМЕЛЬ

V. Budzyak,

Doctor of economics, professor

Professor of the Department of International Economic Relations

Kyiv National University of Trade and Economics

O. Budzyak,

Doctor of Economics, professor

Head of the Department of Ecology and Land Use Economics

State Ecology Academy of Postgraduate Education and Management

WAYS OF ESTIMATE THE EARTH CONDITION

Проаналізовано особливості формування існуючих методичних підходів щодо оцінювання стану земель. Розроблено пропозиції і рекомендації щодо формування комплексної оцінки стану земель різних категорій. Визначено основні критерії якості ґрунтів. Зіставлено показники якості ґрунтів у залежності від їх властивостей та ступеня забруднення.

Обґрунтовано критерії та показники якісного стану земель. Поглиблено поняття якості земель та родючості ґрунтів. Проаналізовано існуючі показники оцінки деградації земель. Розглянуто поняття продуктивності сільсько-господарських угідь. Визначено особливо цінні землі в Україні.

Обґрунтовано три напрями комплексної оцінки ґрунтів і земель. Перший напрям присвячено оцінці ефективного використання земель. Відмічено, що оцінка якості земель нині зводиться до оцінки якості ґрунтів. При цьому пропонується оцінювати природні та набуті властивості ґрунтів та земель. Необхідно оцінювати продуктивність земель. У свою чергу оцінка продуктивності земель оцінюється через їх економічну ефективність та дохідність. На практиці така оцінка зводиться лише до оцінки родючості ґрунтів.

Другий напрямок присвячено визначенню якості ґрунтів. Встановлено, що оцінка рівня деградації земель та ґрунтів нині зводиться до оцінки співвідношення ґрунтовірних та ґрунторуйнівних процесів. Доцільно оцінити властивості ґрунтів, які визначають потребу в консервації земель. На практиці така оцінка базується на оцінці видів деградації земель.

Третій напрям присвячено оцінці цінності земель. Визначено, що оцінка особливої цінності ґрунтів здійснюється шляхом оцінювання найвищої родючості земель або найбільш сприятливого для високої родючості стану ґрунтів. Крім цього, оцінюються відсутність у ґрунті деградаційних процесів. На практиці така оцінка зводиться до переліку найбільш родючих та цінних ґрунтів і земель.

Розглянуто суспільно-екологічну цінність земель. Здійснено оцінку стану земель і ґрунтів у регіонах України. Обґрунтовано рекомендації щодо встановлення об'єктивної ринкової ціни на землі. У статті розкрито проблеми щодо визначення якості земель і якості ґрунтів.

The analysis of the characteristics of the formation of existing methodological approaches to assessing the state of the land. The article addresses the problem of determining the quality of land and soil quality. The main criteria for soil quality are substantiated. The indicators of soil quality are compared depending on their properties and the degree of contamination.

The criteria and indicators of the qualitative state of the land are substantiated. In-depth concept of land quality and soil fertility. An analysis of existing indicators of land degradation. The concept of productivity of agricultural land is considered. Identified especially valuable land in Ukraine.

Grounded three directions of the integrated assessment of soils and lands. The first direction is devoted to the assessment of land use efficiency. It is noted that the assessment of the quality of land is currently reduced to an assessment of the quality of the soil. It is proposed to evaluate the natural and acquired properties of soils and lands. It is necessary to evaluate the productivity of land. In turn, the assessment of land productivity is assessed through their economic efficiency and profitability. In practice, this assessment is reduced to the assessment of soil fertility.

The second direction is devoted to the determination of soil quality. It is established that the assessment of the level of land and soil degradation is currently reduced to an assessment of the ratio of soil-forming and ground-liquidating

processes. It is advisable to assess the properties of soils, which determine the need for land conservation. In practice, this assessment is based on an assessment of the types of land degradation.

The third direction is devoted to assessing the value of land. It is determined that the assessment of high-value soils is carried out by assessing the fertility of the land itself or the most favorable state of soil for high fertility. In addition, the absence of soil degradation processes is assessed. In practice, this assessment comes down to the list of the most fertile and valuable soils and lands.

Developed proposals and recommendations for the formation of a comprehensive assessment of the state of the land of different categories. The socio-ecological value of lands of various categories has been reviewed. An assessment of the state of land and soil in the regions of Ukraine. Justified recommendations for the establishment of an objective market value of land.

Ключові слова: оцінка земель, цінність земель, методичні підходи, напрями оцінювання, стан земель і ґрунтів.

Key words: land valuation, land value, methodological approaches, evaluation directions, state of lands and soils.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Існуючі підходи щодо оцінювання земель не дозволяють здійснити комплексну та об'єктивну оцінку земель та земельних ділянок. Переважна більшість наукових публікацій в цьому напрямі пов'язані із оцінюванням земель у межах одного основного цільового призначення. Зокрема методологічні підходи щодо оцінювання земель лісгосподарського призначення розробляв акад. НААН Фурдичко О.І. Натомість акад. НААН Хвесик М.А. займався розробкою методики оцінювання земель водного фонду а методику оцінювання земель сільськогосподарського призначення обґрунтував проф. Добряк Д.С.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Здійснення земельної реформи в Україні спрямовано на реформування, з одного боку, суб'єктів земельних відносин і насамперед їх власнісного та організаційно-управлінського статусу, а з іншого — на реформування відповідних суспільних і насамперед земельних відносин. Натомість поза увагою залишається удосконалення методології оцінювання стану земельних ресурсів та земель. Власне при удос-

коналенні методології оцінювання земель різних категорій потрібно розробляти такі підходи, які сприяли б формуванню єдиної комплексної оцінки земель та земельних ресурсів.

ФОРМУВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Основною метою статті є порівняльний аналіз існуючих методичних підходів щодо оцінювання стану земель та розробка пропозицій і рекомендацій щодо комплексного оцінювання земель різних категорій.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Стан земель нині оцінюється в кращому випадку по одному із напрямів згідно з їх основним цільовим призначенням і часто критерії та показники такої оцінки дублюються для різних категорій земель. Ситуацію з оцінкою стану земель ускладнює і те, що нині в земельному законодавстві України немає чіткого визначення поняття "землі", а існує лише опосередковане його тлумачення, яке під власне землями передбачає два варіанти, по-перше, земельні ділянки відповідного призначення і, по-друге, категорій земель за основним цільовим призначенням. Тобто по суті йдеться про земельні ділянки однієї чи кількох категорій земель. Таке тлу-

Таблиця 1. Критерії та показники якісного стану ґрунтів

Перелік критеріїв якості ґрунту	Показники якості ґрунту згідно із проектом Постанови Кабінету Міністрів України «Про нормативи якісного стану ґрунтів» і родючості ґрунту за ДСТУ4362:2004	Показники якості ґрунту згідно з ДСТУ «Якість ґрунту. Показники родючості ґрунту»
Загальні	Потужність гумусового шару ґрунту; ґрубізна профілю для силових ґрунтів; гранулометричний склад	Тип ґрунту; глибина гумусового профілю; гранулометричний склад ґрунту; фізична глина
Агрофізичні	Щільність ґрунту; агрегатний склад; найменша вологосмість; запаси продуктивної вологи	Щільність ґрунту; максимально можливий запас продуктивної вологи
Агрохімічні	Вміст гумусу; вміст поживних речовин; вміст мікроелементів	Вміст гумусу; вміст азоту, що легко гідролізується, вміст азоту за нітрифікаційною здатністю, рухомих сполук фосфору, калію, сірки; рухомих сполук бору, молібдену, марганцю, кобальту, міді, цинку
Фізико-хімічні	Реакція ґрунтового розчину; склад увібраних катіонів	pH вод; pH сол; гідрологічна кислотність; сума увібраних основ
Ступінь засоленості ґрунтів	Катіонний склад водної витяжки; аніонний склад водної витяжки	Тип засолення; ступінь засолення
Ступінь солонцюватості	Вміст обмінного натрію; вміст обмінного калію	
Забруднення	Важкими металами; залишками пестицидів; радіонуклідами	Вміст важких металів (кадмію, свинцю, ртуті); залишки пестицидів (дихлордифенілтрихлоретан, гексахлоран); щільність забруднення радіонуклідами (цезій-137, стронцій-90)

мачення поняття "землі" вимагає подвійної чи навіть багатократної системи оцінювання. Як наслідок, існує кілька базових напрямів відповідної оцінки стану земель.

Перший напрям такої оцінки — це оцінка якості земель і ґрунтів. Нині якість земель та якість ґрунтів не лише не визначено законодавчо, але й по суті ототожнюється. Так, згідно з ДСТУ 4362:2004 "Якість ґрунту. Показники родючості ґрунту" [1] поняття "якість земель" не визначається а натомість визначається поняття "якість земельної ділянки" а саме як узагальнена характеристика земельної ділянки, охоплена її межами, з визначеними категоріями якості ґрунтів. Тобто "якість земель" зводиться до "якості земельної ділянки", яка в свою чергу базується на сукупній якості ґрунтів цієї ділянки.

При цьому поняття "земельна ділянка" визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами власності. В той час як поняття "ґрунт" визначається як природно-історичне органічно-мінеральне тіло, яке утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості — родючості.

Звідси критеріями "якості ґрунту" є визначення "категорій якості ґрунтів". Втім визначен-

ня, що таке категорія якості ґрунтів також законодавчо не розроблено. Водночас як "якість земельної ділянки" визначається за природними, набутими властивостями, а також за ступенем забруднення ґрунту.. При цьому природні та набути властивості ґрунту по суті зводяться до основної властивості ґрунту а саме його родючості. У свою чергу забруднення ґрунтів оцінюється за екологічними наслідками для родючості, стану довкілля, якості сільгоспкультури та здоров'я людини.

У проекті Постанови Кабінету Міністрів України "Про нормативи якісного стану ґрунтів" [2], по-перше, передбачено важливе уточнення, а саме є прив'язка запропонованих нормативів до категорії земель сільськогосподарського призначення, а, по-друге, подаються лише обов'язкові показники якості ґрунту. Крім цього, по-третє, представлені показники якісного стану ґрунтів по суті зводяться до показників, які визначають родючість земель (загальні показники, агрофізичні, фізико-хімічні, агрохімічні показники та показники забрудненості і засоленості ґрунту) (табл. 1).

Тобто поняття якості ґрунтів в універсальному, з точки зору різних категорій земель, визначенні не існує і більше того не існує поняття якості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення і навіть на землях сільгоспутідь, а по суті йдеться лише про якість ґрунтів під ріллею.

Таблиця 2. Критерії та показники деградації ґрунтів

Перелік критеріїв деградації ґрунтів	Показники деградації ґрунтів за Балюком С.А., Бацулою О.О. Бреусом Н.М. та іншими	Показники деградації ґрунтів за Медведєвим В.В., Лактіоновою Т.М., Грековим Л.Д.
Фізична	знеструктурення; переущільнення; ерозія водна і вітрова	знеструктурення; брилоутворення; пилоутворення; кіркоутворення; замулення; запливання; переущільнення; намівання; асфальтування; абразія; ерозія; аридизація
Хімічна	забруднення радіонуклідами; забруднення залишками пестицидів; забруднення важкими пестицидами	забруднення ґрунту твердими, газоподібними і рідкими речовинами природного та техногенного утворення; засолення; алюмінізація; озалізнення; окарбоначення
Фізико-хімічна	підкислення; (декальцинація); вторинна солонцюватість	підкислення; підлуження; осолонцювання
Біологічна	дегуміфікація мінеральних ґрунтів; спрацювання торфович	дегуміфікація; ґрунтовтома
Геоекологічні аномалії	сейсмічність; рух земної кори; селі; вітровали; мочари; зсуви; карст; поди; западини; соляні куполи; підтоплення	сейсмічність; неотектонічні рухи земної кори; селі; снігові лавини; осипи; вітровали; мочари; зсуви; карст; поди; соляні купола; підтоплення

Говорячи про визначення поняття власне "якості земель" слід відмітити, що не лише не існує його законодавчого визначення, але й серед науковців не так багато праць присвячені цьому питанню. Одним із найбільш повних визначень поняття "якості земель" подає С.Ю. Булигін, а саме він визначає це поняття як здатність земельних ресурсів забезпечувати потреби людства, у т.ч. якісним життєвим середовищем. Тобто якість земель безпосередньо залежить від виконання ґрунтами своїх екологічних функцій та від їхньої стійкості до зовнішнього впливу і відповідно базується на показниках родючості ґрунтів та продуктивності земельних угідь [3].

Згідно ДСТУ 4362:2004 родючість ґрунту — це здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі та теплі в достатній кількості для їхнього нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту.

Показник родючості ґрунтів у найбільш спрощеному вигляді передбачає оцінку таких показників: вміст гумусу і його якісний склад; рН водний і сольовий; ємність вбирання і склад обмінних катіонів; активність іонів у ґрунті; ступінь нагромадження важких металів; щільність складення; структурно-агрегатний склад ґрунту; водопроникність, вологість ґрунту; вміст рухомих форм макро— і мікроелементів.

Тобто йдеться про показники ґрунту, які безпосередньо визначають продуктивність відповідних земель. Розглядаючи власне продуктивність земельних угідь (земель) слід відмітити те, що це показник, насамперед, по-

в'язаний із виращуванням сільськогосподарських культур а значить з економічною ефективністю та дохідністю. Власне тому згідно із Земельним кодексом України до малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Другий напрям оцінювання стану земель і ґрунтів — це оцінка деградації земель і ґрунтів. Більшість науковців визначають деградацію ґрунтів як стан ґрунту, за якого інтенсивність ґрунторуйнівних процесів перевищує інтенсивність ґрунтоутворення та ґрунтовідновлення [4]. При цьому виділяють такі види деградації ґрунтів (табл. 2).

Згідно зі статтею 171 Земельного кодексу України, до деградованих земель відносяться: а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші.

Отже, віднесення сільськогосподарських угідь до деградованих земель відбувається з урахуванням основних показників, що характеризують ґрунтові властивості й зумовлюють потребу в консервації земель (еродованість, скелетність, гумусованість, фізична деградація та ін.).

Виявлення деградованих земель проводиться шляхом обстежень — установлюється місце розташування, їхня площа, склад угідь, якісний

Таблиця 3. Комплексна оцінка стану земель і ґрунтів

Перелік напрямів оцінки	Показники оцінки ґрунтів	Показники оцінки земель
Якість	родючість і продуктивність (економічно ефективна родючість)	продуктивність (функціональність)
Деградованість	родючість (допустима), біологічність, геоєкологічність	придатність сільськогосподарська (придатність сільськогосподарська і несільськогосподарська)
Цінність	родючість (максимальна)	відповідність призначенню (цінність економічна, екологічна та соціальна)

стан земель, динаміка його зміни за останні 5—10 років, а також причини, що призвели до деградації.

Крім цього, віднесення земель до деградованих, як і у випадку визначення якісних земель, пов'язано також із розглядом продуктивності земель, а також із виділенням лише малопродуктивних земель до яких згідно цієї ж 171 ст. Земельного кодексу України віднесено: сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним. Тобто продук-

тивність земель чітко прив'язується лише до сільськогосподарських угідь і відповідно до їх деградації, а не до всіх деградованих земель.

Третій напрям оцінки стану земель — це оцінка особливо цінних земель і ґрунтів. За визначенням Канаша О.П. особливо цінні ґрунти слід визначати як ґрунти із найвищою родючістю із сприятливим гранулометричним складом і в яких немає проявів деградаційних процесів [5]. При цьому пропонується співвідносити ґрунти в межах природно-сільськогосподарських районів як цього вимагає стаття 179 Земельного кодексу України, оскільки в затвердже-

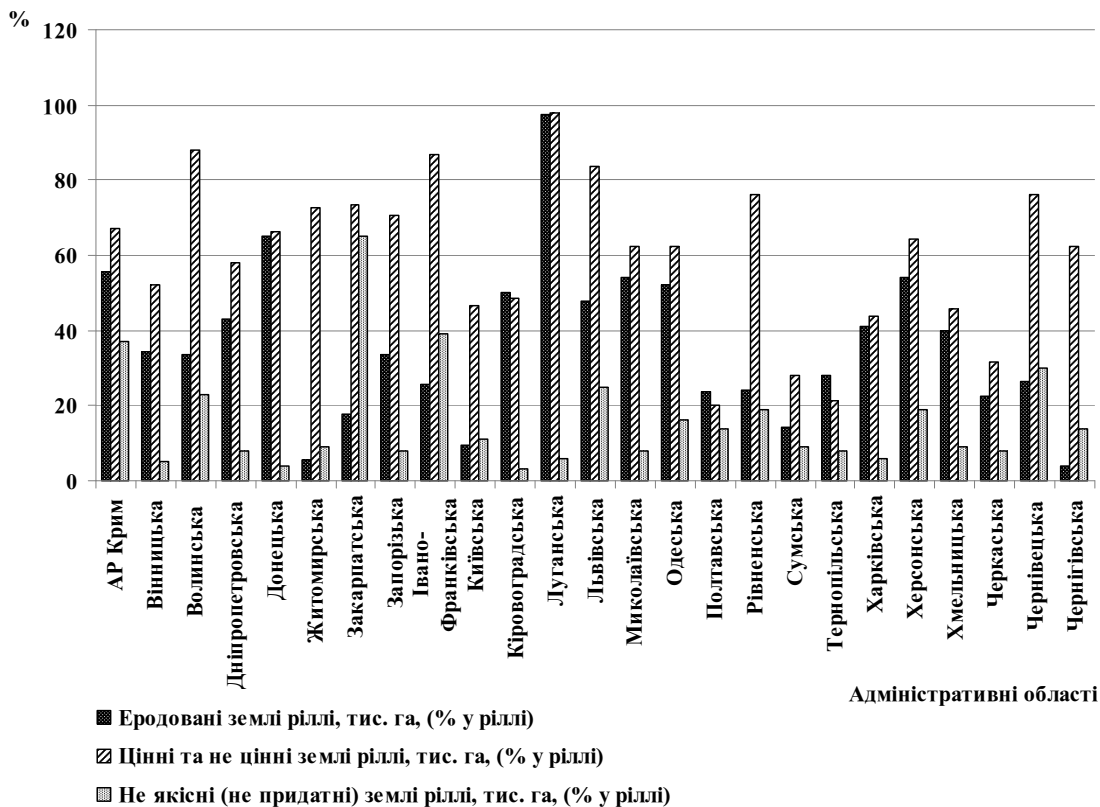


Рис. 1. Площі земель із найгіршими показниками якості, деградованості та цінності в площі ріллі

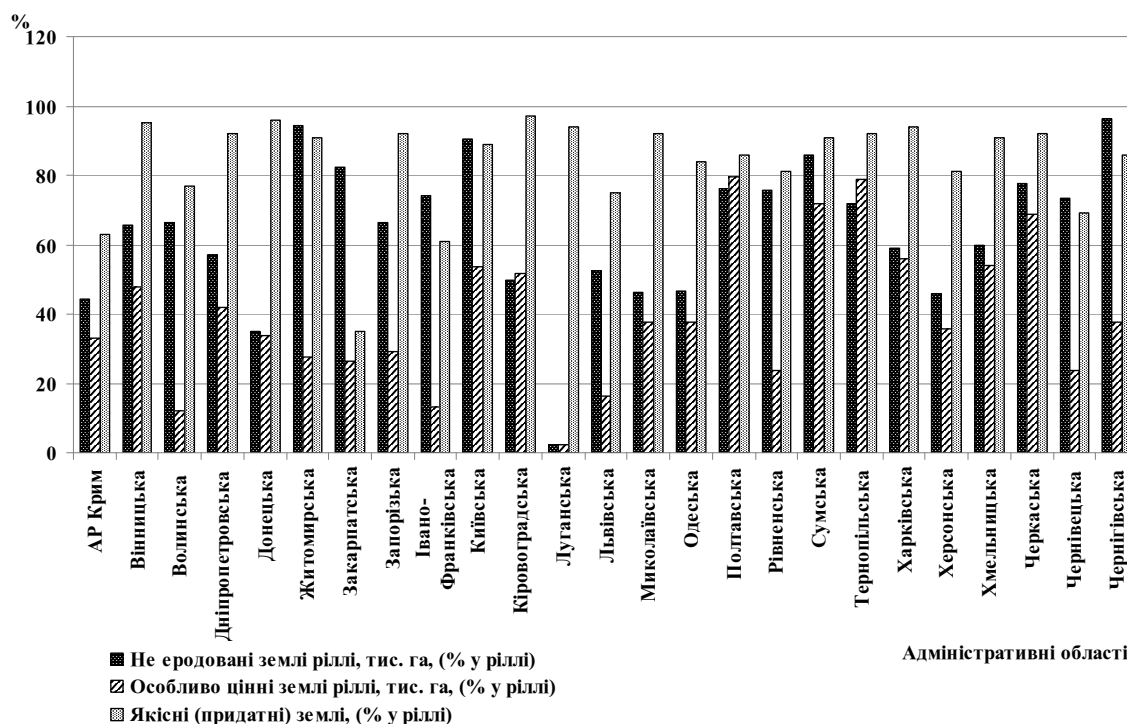


Рис. 2. Площі земель із найкращими показниками якості, недеградованості та цінності в площі ріллі

ний порядок попали ґрунти, які на рівні цих районів не є найбільш родючими.

Якщо говорити за особливо цінні власне землі то по суті визначення таких земель зводиться до їх переліку, а саме у ст. 150 до них віднесено: сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним:

а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глекуваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;

в) землі, надані в постійне користування НВАО "Масандра" та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;

г) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Хоча між деякими науковцями виникають дискусії щодо віднесення тих чи інших земель до особливо цінних, наприклад, земель зайнятих торфовищами і болотами.

Таким чином, загальні критерії оцінки стану земель і ґрунтів матимуть такий вигляд (табл. 3).

Виходячи із ДСТУ, для комплексної оцінки стану земель необхідно визначати не лише властивості власне земель і ґрунтів, але і їхні площі та вартість. Об'єктивність визначення площ земель визначається об'єктивністю поділу земель на відповідні групи в межах кожного із напрямів оцінки. При цьому в першу чергу йдеться про відображення в цьому поділі трьох груп земель, а саме земель із найкращими, середніми та із найгіршими характеристиками і показниками.

Існуючі нині статистичні дані практично не виділяють землі із середніми характеристиками та властивостями а лише землі із найгіршими та найкращими показниками (рис. 1).

Із представлених даних видно, що найгірший стан земель ріллі, тобто орних земель нині згідно якісної оцінки є у Закарпатській, АР Крим, Івано-Франківській, Чернігівській, Волинській та Львівській областях.

За наявності не цінних земель, тобто згідно з ціннісною оцінкою, найгірший стан земель ріллі спостерігається у Луганській, Волинській,

Івано-Франківській, Львівській, Рівненській та Чернівецькій областях.

Водночас як за показником найбільшої еродованості орних земель, а саме оцінки деградованості, найгіршою є ситуація в Луганській, Донецькій, АР Крим, Херсонській, Одеській та Миколаївській областях.

Найкращі якісні показники спостерігаються на орних землях у Кіровоградській, Вінницькій, Дніпропетровській, Запорізькій, Луганській та Харківській областях. При цьому за цим видом оцінки високі показники мають більшість областей України (рис. 2).

Схожою є ситуація із показниками найбільш цінних орних земель. Власне за цим показником найкращі значення спостерігаються в Полтавській, Тернопільській, Черкаській, Харківській, Хмельницькій, Кіровоградській та Київській областях.

Найбільше нееродованої ріллі є в Житомирській, Київській, Чернігівській, Сумській та Закарпатській областях.

Виходячи із вищевикладеного навіть врахування всіх трьох напрямів оцінки стану земель лише вказуватиме на узагальнені тенденції щодо погіршення або покращення власне стану земель, у нашому випадку ріллі, а тому представлені показники тільки наближено показують реальний стан угідь навіть найбільш методологічно визначеної категорії, а саме земель сільськогосподарського призначення. Це значною мірою пов'язано із тим, що оскільки визнані та використовувані нині критерії та показники оцінювання земель як за рівнем їх цінності, деградованості, так і за рівнем якості, поперше є не об'єктивними та неповними, а, по-друге, в значній мірі дублюються в тих чи інших методиках, що не дозволяє оцінити реальну ситуацію із землекористуванням в Україні.

ВИСНОВКИ

Таким чином, представлені розрахунки не дозволяють отримати об'єктивну картину щодо стану земель у регіонах України, а тому, по-перше, потрібно розробляти комплексну оцінку стану земель, по-друге переглянути підходи щодо поділу земель на категорії, потретє законодавчо чітко визначити основні поняття та категорії в рамках відповідного підходу щодо оцінювання стану земель і, по-четверте, переглянути підходи щодо обліку земель із виділенням такої групи земель, як землі середньої (нормальної) якості чи придатності.

Література:

1. Національний стандарт України. ДСТУ 4362:2004. Якість ґрунту. Показники родючості ґрунтів. — К.: Держспоживстандарт України, 2005. — 36 с.

2. Проект Постанови Кабінету Міністрів України "Про нормативи якісного стану ґрунтів". — Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/node/22918>

3. Булигін С.Ю. Якість земель як основа контролю землекористування // Агроекологічний журнал. — 2015. — № 1. — С. 36—46.

4. Медведєв В.В., Лактіонова Т.М., Греков Л.Д. Типологія і оцінки небезпечних явищ у ґрунтовому покриві України // Ґрунтознавство. — 2004. — Т.5. — № 3—4. — С. 13—23.

5. Гавриш Н.С. Особливо цінні ґрунти та їх правова охорона // Науковий вісник Львівського державного Університету внутрішніх справ. — № 3. — 2012. — С. 138—146.

6. Міщенко Н.М., Гуменюк К.В. Оцінка потенціалу сільськогосподарських земель України за методологією агроекологічного зонування ФАО. — К.: І-тут екон. та прогноз. НАН України, 2016. — С. 55—75. — Режим доступу: <file:///C:/Users/>

References:

1. Derzhspozhyvstandart (2005), Natsional'nyj standart Ukrainy. DSTU 4362:2004. Yakist' gruntu. Pokaznyky rodiuchosti hruntiv [National standard of Ukraine. DSTU 4362: 2004. The quality of the soil. Indicators of soil fertility], Derzhspozhyvstandart, Kyiv, Ukraine.

2. Cabinet of Ministers of Ukraine, (2018), Draft Resolution "On norms of quality soil conditions", available at: <http://minagro.gov.ua/node/22918>

3. Buligin, S.Y. (2015), "Quality of land as the basis of land use control", Agroecological journal, vol. 1, pp. 36—46.

4. Medvedev, V.V. Laktionova, T.M. and Grekov, L.D., (2004), "Typology and evaluation of dangerous phenomena in the soil of Ukraine", Soil science, vol.5, no. 3—4, pp. 13—23.

5. Gavrish, N.S. (2012), "Particularly valuable soils and their legal protection", Scientific Bulletin of the Lviv State University of Internal Affairs, vol. 3, pp. 138—146.

6. Mishchenko, N.M. and Gumenyuk, K.V. (2016), Otsinka potentsialu sil's'kohospodars'kykh zemel' Ukrainy za metodolohiiu ahroekolohichnoho zonuвання FAO [Estimation of the potential of agricultural land of Ukraine according to the methodology of agro-ecological zonation of FAO], National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 04.02.2019 р.