

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

І.О. Новаковська

ЕКОНОМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Київ
Аграрна наука
2018

УДК 332.3 (075.8)

Н 74

*Рекомендовано до друку
вченою радою
Національного авіаційного університету
28 листопада 2018 р. (протокол № 8)*

Рецензенти:

І.К. Бистряков – доктор економічних наук, професор (*Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»*);

Д.С. Добряк – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН (*Інститут агроекології і природокористування НААН*);

А.Г. Мартин – доктор економічних наук, доцент (*Національний університет біоресурсів і природокористування України*)

Новаковська І.О.

Н 74 Економіка землекористування: навч. посіб. – К.: Аграр. наука, 2018. – 400 с.

ISBN 978-966-540-538-2

У навчальному посібнику викладено основні теоретичні положення економіки землекористування. Охарактеризовано проблеми формування земельної ренти, проведення грошового оцінювання земельних ресурсів, регулювання платності землекористування. Висвітлено питання дії економічних важелів забезпечення охорони і раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу. До кожної теми надано теоретичні відомості, контрольні питання та завдання, список літератури.

Навчальний посібник призначений для студентів спеціальності 051 – економіка і 193 – геодезія та землеустрій у закладах вищої освіти. Посібник буде корисним магістрам, аспірантам, викладачам, а також фахівцям у сфері економіки, екології, земельних відносин.

УДК 332.3 (075.8)

ISBN 978-966-540-538-2

© І.О. Новаковська, 2018
© Державне видавництво
«Аграрна наука» НААН, 2018

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	10
Тема 1.1. СУТЬ, ЗМІСТ І ПРЕДМЕТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	10
1.1.1. Сутність економіки землекористування.....	10
1.1.2. Землекористування як економічна категорія.....	13
1.1.3. Принципи землекористування.....	20
1.1.4. Роль землекористування в різних сферах життєдіяльності людини та його місце в ринковій системі економіки.....	24
<i>Контрольні питання та завдання</i>	28
<i>Тести для самоконтролю</i>	29
<i>Список літератури</i>	31
Тема 1.2. ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, ЇХ СКЛАД, ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ.....	32
1.2.1. Характеристика земельних ресурсів України та їх розподіл за категоріями, власниками землі і землекористувачами.....	32
1.2.2. Трансформація землекористування.....	47
1.2.3. Організація раціонального використання й охорони земель.....	53
<i>Контрольні питання та завдання</i>	56
<i>Тести для самоконтролю</i>	57
<i>Список літератури</i>	59
Тема 1.3. ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ ВЛАСНОСТІ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ.....	60
1.3.1. Економічна теорія власності на землю.....	60
1.3.2. Реформування земельних відносин.....	69
1.3.3. Регулювання ринку землі.....	83
<i>Контрольні питання та завдання</i>	91
<i>Тести для самоконтролю</i>	91
<i>Список літератури</i>	94
Тема 1.4. ЕФЕКТИВНІСТЬ І ЕКОЛОГІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	95
1.4.1. Ефективність землекористування та принципи її визначення.....	95
1.4.2. Система показників ефективності сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування.....	102
1.4.3. Оптимізація та екологізація землекористування.....	108
<i>Контрольні питання та завдання</i>	116
<i>Тести для самоконтролю</i>	117
<i>Список літератури</i>	119

Розділ 2. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ПЛАТНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	120
Тема 2.5. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ПОКАЗНИК ПРИБУТКОВОСТІ ЗЕМЛІ	120
2.5.1. Економічна природа рентних відносин	120
2.5.2. Види земельної ренти	124
2.5.3. Рентний характер земельних відносин у сільському господарстві	134
2.5.4. Земельна рента в населених пунктах та несільськогосподарських галузях	139
<i>Контрольні питання та завдання</i>	141
<i>Тести для самоконтролю</i>	142
<i>Список літератури</i>	144
Тема 2.6. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ	144
2.6.1. Платність землекористування та її вплив на регулювання системи використання й охорони земель	144
2.6.2. Рента – основа встановлення розмірів плати за землю	147
2.6.3. Земельний податок	149
2.6.4. Економічні та правові основи функціонування орендних відносин у землекористуванні	157
2.6.5. Орендна плата за земельні ділянки і принципи її встановлення	159
<i>Контрольні питання та завдання</i>	166
<i>Тести для самоконтролю</i>	167
<i>Список літератури</i>	169
Тема 2.7. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ	169
2.7.1. Основні поняття і види оцінки земель	169
2.7.2. Природно-сільськогосподарське районування як основа оцінки земель	171
2.7.3. Бонітування ґрунтів	175
2.7.4. Економічна оцінка земель	178
2.7.5. Законодавче забезпечення землеоцінних робіт	182
<i>Контрольні питання та завдання</i>	185
<i>Тести для самоконтролю</i>	186
<i>Список літератури</i>	188
Тема 2.8. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	188
2.8.1. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	188
2.8.2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів	197
2.8.3. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів)	206
2.8.4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок	208
<i>Контрольні питання та завдання</i>	214
<i>Тести для самоконтролю</i>	214
<i>Список літератури</i>	217

Розділ 3. ЕКОНОМІКО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	218
Тема 3.9. НАУКОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ..	218
3.9.1. Розміщення продуктивних сил і його вплив на організацію землекористування	218
3.9.2. Формування структури землекористування в регіональних програмах, схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання й охорони земель адміністративно-територіальних одиниць	228
3.9.3. Принципи і механізми формування сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань	233
<i>Контрольні питання та завдання</i>	237
<i>Тести для самоконтролю</i>	237
<i>Список літератури</i>	240
Тема 3.10. ІНФОРМАЦІЙНЕ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	241
3.10.1. Інформаційна основа системи землекористування	241
3.10.2. Облік кількості та якості земель	245
3.10.3. Організація землепорядного забезпечення землекористування	250
<i>Контрольні питання та завдання</i>	256
<i>Тести для самоконтролю</i>	256
<i>Список літератури</i>	258
Тема 3.11. ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ, ОРГАНІЗАЦІЙ	259
3.11.1. Особливості створення (організації) землекористувань агрохолдингів, фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств.....	259
3.11.2. Методологічні основи формування міського землекористування, розподілу та використання земель міст	269
3.11.3. Інституційні принципи регулювання орендної політики у міському землекористуванні	279
3.11.4. Розміщення об'єктів несільськогосподарської діяльності	283
<i>Контрольні питання та завдання</i>	285
<i>Тести для самоконтролю</i>	286
<i>Список літератури</i>	288
Тема 3.12. ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ І СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	288
3.12.1. Землеохоронні заходи та їх економічна ефективність	288
3.12.2. Стандартизація і нормування у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів	294
3.12.3. Економічне стимулювання раціоналізації землекористування	297
3.12.4. Обґрунтування системи сівозмін і землеохоронного комплексу	299
<i>Контрольні питання та завдання</i>	303
<i>Тести для самоконтролю</i>	304
<i>Список літератури</i>	306

Розділ 4. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗБИТКІВ І ВТРАТ У	
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ, ЗУМОВЛЕНИХ ВИЛУЧЕННЯМ	
ЗЕМЕЛЬ ТА ОБМЕЖЕННЯМИ В ЇХ ВИКОРИСТАННІ 307	
Тема 4.13. ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ	
ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ.....	307
4.13.1. Класифікація збитків і засади їх відшкодування.....	307
4.13.2. Порядок визначення збитків.....	313
4.13.3. Юридична практика відшкодування збитків.....	315
4.13.4. Методика визначення збитків власників землі	
та землекористувачів.....	318
<i>Контрольні питання та завдання.....</i>	<i>329</i>
<i>Тести для самоконтролю.....</i>	<i>329</i>
<i>Список літератури.....</i>	<i>332</i>
Тема 4.14. КОМПЕНСАЦІЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО	
ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА.....	333
4.14.1. Сутність втрат, пов'язаних з вилученням земель і встановленням	
обмежень у землекористуванні.....	333
4.14.2. Порядок визначення втрат.....	337
4.14.3. Законодавче регулювання сплати втрат сільсько-	
та лісогосподарського виробництва.....	343
<i>Контрольні питання та завдання.....</i>	<i>346</i>
<i>Тести для самоконтролю.....</i>	<i>347</i>
<i>Список літератури.....</i>	<i>349</i>
Тема 4.15. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ І ОБТЯЖЕННЯ	
ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА	
ЕКОНОМІКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	350
4.15.1. Режимоутворювальні об'єкти та їх класифікація.....	350
4.15.2. Види обмежень і обтяжень прав щодо використання	
земельних ділянок.....	356
4.15.3. Збитки, зумовлені обмеженнями та обтяженнями і порядок їх	
визначення.....	362
4.15.4. Земельні сервітути.....	364
4.15.5. Емфітевзис і суперфіцій та оцінка права користування ними.....	367
<i>Контрольні питання та завдання.....</i>	<i>369</i>
<i>Тести для самоконтролю.....</i>	<i>370</i>
<i>Список літератури.....</i>	<i>373</i>
Додатки.....	374

ВСТУП

Посідаючи третє місце у світі за площею орних земель у розрахунку на одного жителя, та маючи у власності держави 8,7% світової площі чорноземів, Україна може задовольнити потреби у продовольстві щонайменше 150–180 млн осіб, тобто забезпечити власне населення харчовими продуктами та організувати експорт частини продовольства, потреба в якому у світі постійно зростає. Безперечно, що реалізація вказаної мети неможлива без ощадливого, раціонального й екологічнобезпечного використання та всілякої охорони унікального земельно-ресурсного потенціалу країни.

Однак одним із серйозних викликів збалансованого землекористування у сучасних умовах стала деградація земель. Проблеми деградації загострилися через швидкі зміни клімату. Вони супроводжуються підвищенням середньорічних температур, повторюваністю та інтенсивністю екстремальних погодних явищ, у тому числі посух. Останні охоплюють 1 раз у два–три роки від 10 до 30% території, а 1 раз у 10–12 років – від 50 до 70% загальної площі.

Незбалансоване співвідношення між земельними угіддями, порушення науково обґрунтованих принципів землекористування, незадовільний стан забезпечення землеустрою та недостатність фінансових ресурсів на землеохоронні заходи погіршили процеси екологізації землекористування.

У результаті земельної реформи в Україні земля, крім раніше виконуваних функцій (природний ресурс, базис виробництва та проживання, засіб виробництва), стала об'єктом нерухомості та інвестування, ринковим ресурсом. Як основа екосистеми, знаряддя і предмет виробництва, об'єкт права власності вона є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та добробуту людей. Запровадження в країні приватної та комунальної форм власності на землю зумовило

зміни економічних відносин у землекористуванні. Зросла роль оцінки земель на рентній основі, наукового забезпечення платності землекористування, еколого-економічних засад і механізмів організації та стимулювання раціонального використання землі. Економічна оцінка збитків і втрат у землекористуванні, що спричиняються відведенням земельних ділянок і обтяженням прав на землю, погіршенням якості ґрунтового покриву, потребує серйозної перебудови як фактор економічного захисту цінних земель від необґрунтованих вилучень і збереження ґрунтової родючості.

Розв'язання вказаних та інших проблем удосконалення оптимізації та екологізації землекористування значною мірою пов'язано з необхідністю істотного підвищення фахового рівня кадрів – землевпорядників, економістів, екологів, що навчаються у вищих навчальних закладах, підтримання на належному рівні кваліфікації працівників органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, сертифікованих спеціалістів і фахівців у галузі земельних відносин.

У ринкових умовах розширюється зміст, змінюються погляди щодо визначення окремих положень економіки землекористування. Наразі землекористування має подвійне трактування. Під «землекористуванням» розуміють систему використання земель, яка регламентується для різних категорій земельного фонду. Цей термін також використовують як територію, земельний масив, сукупність земельних ділянок, переданих у власність або наданих у користування. Якщо ділянка, наприклад, є власністю окремого суб'єкта (громадянина, юридичної особи), то її слід вважати земельною власністю, а не землекористуванням. Цю ділянку називають також і землеволодінням, а суб'єкта власності – землевласником або землеволодільцем. Однак і земельна ділянка, що використовується на правах оренди, також є володінням (фермера, іншого суб'єкта), хоча оренда за законом є видом права користування землею.

Оскільки землекористування є видом природокористування, а останнє не має подвійності щодо визначення самого терміна, «тобто за площами, масивами, територіями» значення терміна «землекористування» доцільно уточнити. Термін «землекористування» слід трактувати як сукупність заходів, що здійснюються суспільством у процесі вивчення, розподілу, використання та охорони земель як основного національного багатства з метою розміщення продуктивних сил, розвитку народногосподарського комплексу, забезпечення сприятливих умов життєдіяльності людини.

З урахуванням зазначених пріоритетів щодо підготовки кадрів і підвищення кваліфікації фахівців структура навчального посібника включає чотири розділи, які об'єднують п'ятнадцять тем. У кожній із тем містяться контрольні питання та завдання, а також сформовані тести для самоконтролю, подано список рекомендованої літератури.

З метою кращого засвоєння навчального матеріалу посібник ілюстровано рисунками, таблицями, наведено приклади розрахунків окремих показників землекористування. У додатках розміщено: інформаційні матеріали щодо структури земельного фонду; нормативи капіталізованого рентного фонду сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь; вартість земель в окремих країнах; порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення; нормативи, необхідні для розрахунків грошової оцінки земельних ділянок і розмірів шкоди, зумовленої самовільним захопленням земель та зняттям ґрунтового покриття без спеціального дозволу.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Тема 1.1

СУТЬ, ЗМІСТ І ПРЕДМЕТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

- 1.1.1. Сутність економіки землекористування.
- 1.1.2. Землекористування як економічна категорія.
- 1.1.3. Принципи землекористування.
- 1.1.4. Роль землекористування в різних сферах життєдіяльності людини та його місце в ринковій системі економіки.

1.1.1.

Сутність економіки землекористування

Слово «*економіка*» утворено від грецьких слів *oikos* і *nomos* і може перекладатись як закони господарювання.

Поняття економіки нині застосовується у різних значеннях. Основні з них:

- ◆ економіка – наука про виробничу діяльність та обмін її результатами між людьми;
- ◆ економіка – наука про економічні явища та процеси, а також економічну поведінку основних економічних суб'єктів в умовах обмеженості економічних ресурсів;
- ◆ економіка – це особлива сфера життя суспільства, що охоплює виробництво товарів та послуг, обмін ними і розподіл створених у суспільстві благ, їх споживання;
- ◆ економіка – ринкове господарство певної країни, групи країн або всього світу;
- ◆ економіка – сфера господарської життєдіяльності людини, у якій створюються, розподіляються, обмінюються і споживаються життєві блага;

- ♦ економіка – система виробничих відносин між людьми у сфері виробництва, розподілу, обміну і споживання життєвих благ.

Слід зауважити, що кожне з цих визначень відображає певний аспект економічних відносин, хоч і не охоплює повністю всієї системи. Водночас усі вони показують, що економіка безпосередньо пов'язана з виробництвом, зі створенням матеріальних і духовних благ та послуг. Тобто економіка являє собою таку сферу життя суспільства, яка охоплює виробництво продуктів і послуг, обмін ними, розподіл створених у суспільстві благ і споживання. **Найважливішим завданням** будь-якої науки у сучасних умовах є знаходження оптимальних шляхів для можливості найповнішого задоволення потреб суспільства у матеріальних благах при обмеженні матеріальних ресурсів. Економічна наука якраз і вивчає ці процеси.

На відміну від економіки взагалі, **економіка землекористування** – це наука про розподіл, раціональне та ефективне використання земельних ресурсів, наука про організацію охорони землі та підвищення її родючості. В її функції також входить накопичення знань про принципи і способи економічної оптимізації процесу господарської діяльності щодо раціонального використання і охорони земель. Знання економіки землекористування дуже важливі і необхідні, як для успішної підприємницької діяльності, так і в житті, в побуті будь-якої сім'ї та окремого громадянина.

Предметом економіки землекористування є система економічних, організаційних, виробничих і правових відносин із приводу землекористування, яка базується на законодавчих і нормативних актах, що регулюють управління використанням та охороною земель різного цільового призначення та спрямована на оптимізацію землекористування з метою одержання бажаного комерційного або соціального ефекту.

Треба зауважити, що економіка в загальному вигляді має **чотири складові**:

- ♦ виробництво в економічному сенсі – це спосіб поєднання виробничих ресурсів – землі, праці, капіталу (матеріальних засобів виробництва тощо) та їх узгодженого, цілеспрямованого використання. Крім того, це – спосіб поєднання різних сфер і галузей, видів виробництва, що ґрунтуються на суспільному поділі праці;
- ♦ обмін в економічному сенсі – відносини, завдяки яким права на використання землі переходять від одних суб'єктів до інших. Це здійснюється за допомогою грошей. Його обслуговують різнома-

нітні установи агентств нерухомості, банки, страхові та рекламні компанії тощо;

- ◆ розподіл в економічному розумінні – це формування доходу від використання земельних ресурсів;
- ◆ споживання – використання доходів і реалізація тих користностей, що мають земельні ресурси.

Економіка землекористування, як і будь-яка інша наука, має властиві їй *методи економічних досліджень*. Вони являють собою сукупність способів і засобів вивчення та прогнозування як економіки в цілому, так і окремих її складових елементів.

Розрізняють два підходи до трактування *системи економічних відносин*:

- ◆ *об'єктивний* – відносини, що складаються і розвиваються незалежно від волі і свідомості людини (закон відповідності виробничих відносин рівню і характеру продуктивних сил: розвиток продуктивних сил неминуче зумовлює вдосконалення виробничих відносин. Цим пояснюється поступальний розвиток суспільства, починаючи від первісного суспільства до сучасної цивілізації);
- ◆ *суб'єктивний* – відносини, що визначаються результатом діяльності людини (рентабельність підприємства, наприклад, залежить від умілого керівництва).

Існує багато *методів* економічного аналізу:

1) *індукції і дедукції*: індукція (від теорії до фактів або від одиничного до загального); дедукція (від фактів до теорії або від загального до одиничного);

2) *аналізу і синтезу*: аналіз – це процес розумового або фактичного розкладання цілого на складові частини; синтез – поєднання різних елементів, сторін предмета в єдине ціле.

Наприклад, величина попиту залежить від багатьох факторів: вартості земельної ділянки, платоспроможності населення тощо. Щоб мати уявлення про попит на дану ділянку необхідно вивчити всі ці зв'язки. Другий приклад. Вартість земельної ділянки залежить від багатьох факторів: розміру, місця знаходження, якості ґрунту, наявності обмежень і обтяжень тощо. Тобто необхідно детально проаналізувати попит і пропозицію на дану ділянку і запропоновану їй вартість;

3) *поєднання теорії і практики*. Жодна наука, зокрема і економіка, не володіє абсолютною точністю. Тому необхідно постійно перевіряти практично теоретичні або прогнозовані дані;

4) *використання середніх величин* (середній продаж ділянок за певний період, середня вартість земельної ділянки, середній розмір паю, середній розмір фермерських господарств на певній території);

5) *припущення «за інших умов»* (у бюджет міста припустимо надходить певна сума коштів від продажу землі, але «за інших» умов вона може зменшитись або збільшитись);

6) *наукової абстракції* – вилучення з аналізу другорядних, не дуже значимих фактів;

7) *поєднання якісного і кількісного аналізу*. Якісна сторона виражає суть явища, а кількісна – величину даної якості. Для економіста важливо розкрити не лише суть заробітної плати, а й визначити її величину та частку у формуванні життєвих засобів;

8) *монографічний* – використовується при вивченні окремих економічних явищ, дає змогу здійснити аналіз використання провідних методів і прийомів сільського господарства, досягнень науково-технічного прогресу, узагальнити провідний досвід тощо;

9) *експериментальний* – для обґрунтування і практичної перевірки економічної ефективності окремих заходів.

Таким чином, завданням економіки землекористування є вивчення основних економічних понять, суті та принципів організації землекористування.

1.1.2.

Землекористування як економічна категорія

Земля – головна умова існування людського суспільства і найважливіше джерело існування національного багатства, найперша передумова і природна основа суспільного виробництва, універсальний фактор будь-якої діяльності людини. Без землі процес виробництва як сільськогосподарської, так і лісогосподарської продукції був би взагалі неможливим. Отже, економне, ефективне, раціональне й екологіобезпечне використання земельного фонду та його всіляка охорона є в сучасних умовах однією з найактуальніших проблем національної безпеки країни. Тому дуже важливим є знання економіки землекористування.

Земельні ресурси відіграють важливу роль у розвитку продуктивних сил будь-якої країни. Їх надлишок створює окремим державам додаткові переваги над конкурентами, підвищує їх господарську самодостатність та дає можливість ефективніше маневрувати іншими

чинниками виробництва, а дефіцит змушує формувати ресурсоекономну модель використання земель, щоб забезпечити збалансований та поступальний розвиток окремих сфер діяльності. Крім того, у зв'язку з посиленням процесів глобалізації та інтеграції, активізацією міжнародної кооперації зростає цінність землі як капіталу.

Таким чином, землю можна розглядати як: базис проживання; природний ресурс; просторовий базис розміщення об'єктів нерухомості; засіб виробництва; об'єкт соціально-економічних зв'язків; об'єкт нерухомості (рис. 1.1.1).

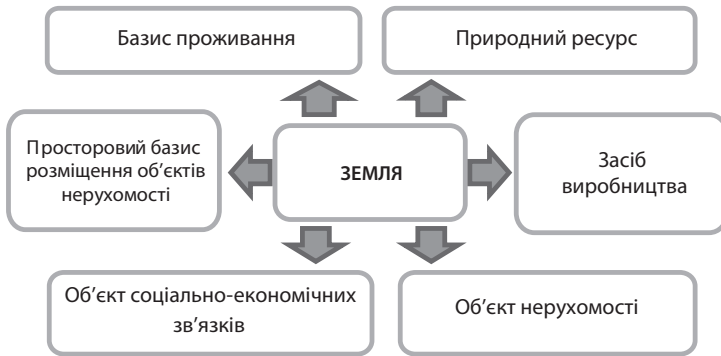


Рис. 1.1.1. Роль земельних ресурсів у розвитку продуктивних сил країни

Земля – *місце проживання населення*, яке зосереджено в містах, сільських населених пунктах та здійснює громадську і виробничу діяльність на прилеглий території. Головне призначення землі як базису проживання залежить від здійснення соціальних функцій в обмеженому діапазоні. Зазвичай збільшується чисельність населення, збільшується його щільність, удосконалюється розселення при збереженні ролі землі в поліпшенні рівня життя людини.

Земля *як природний ресурс* разом із лісовими, водними, мінеральними, кліматичними ресурсами є компонентами навколишнього середовища, місцем існування людини, їм належить активна участь у суспільному виробництві, вони є засобом виробництва і джерелом задоволення потреб людини. Саме створення потужного потенціалу багатьох держав, що представлено багатогалузевою промисловістю, розвинутим сільським господарством, розгалуженою транспортною мережею людство зобов'язане землі. Земля відіграє найважливішу

загальнобіосферну роль і є основою функціонування атмосфери, гідросфери та інших сфер, розвитку рослинного і тваринного світу, а також людського суспільства.

Земля, територія – це основа, базис, фундамент життя людини, життєвий простір, на якому людство виникло, розвивається, де протікає його діяльність. Особливий напрям використання землі – це експлуатація її надр. Земля – **просторовий базис** розміщення народногосподарських об'єктів, розселення людей.

У сільському і лісовому господарстві земельні ресурси – **головний засіб виробництва**, найважливіша складова ресурсної бази землеробства та лісогосподарства. А характер і якість земель, родючість сільськогосподарських угідь визначають ефективність сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, надають можливість розв'язання продовольчої проблеми.

Як відомо, земля у сільському господарстві є головним засобом виробництва, без якого неможливий сам процес виробництва продукції рослинництва і тваринництва.



Виробництво – це процес створення матеріальних і суспільних благ, необхідних для існування та розвитку.

Засоби виробництва – це сукупність засобів і предметів праці, які використовуються людьми в процесі виробництва матеріальних благ.

Предмет праці – це речі, на які спрямована праця і засоби праці з метою створення життєвих благ.

Земля одночасно є предметом і засобом праці, а отже головним засобом виробництва. Але ж земля **як головний засіб виробництва** має і свої особливості:

- ◆ по-перше, на відміну від інших засобів виробництва земля не є результатом людської праці; як дар природи і продукт її багатвікового розвитку земля передує праці, є природною і невід'ємною її частиною;
- ◆ по-друге, земля є незамінним засобом виробництва; якщо всі інші засоби виробництва можна замінити новими і більш продуктивними, то без землі виробничий процес здійснюватись не може;
- ◆ по-третє, земля просторово обмежена і в процесі розвитку продуктивних сил сільського господарства її не можна заново створити або збільшити її розміри, але при ефективному, раціональному використанні землі її продуктивні сили постійно розвиваються і зростають;

- ◆ по-четверте, у процесі виробництва земля не зношується, а при правильному використанні постійно поліпшується. Отже, на відміну від інших засобів виробництва, які зазнають фізичного і морального зносу і стають непридатними для подальшого використання, земля є вічним засобом виробництва.

Земля є основою людського існування, що визначає її важливу роль у процесі **соціально-економічного** розвитку суспільства. Як основа екосистеми, знаряддя і предмет виробництва, об'єкт права власності вона є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та добробуту людини.

Соціально-економічні відносини складаються у суспільстві щодо земельної власності, володіння і користування землею в сільському господарстві, а також з приводу виробництва, розподілу, обміну та споживання сільськогосподарської продукції.

Оцінюючи **землю як об'єкт соціально-економічних** і передусім земельних відносин, слід враховувати, що вона виступає в трьох основних якостях:

- ◆ земля як об'єкт нерухомого майна;
- ◆ як товар;
- ◆ як об'єкт господарської діяльності.

У багатьох країнах земля належить до категорії нерухомості, але не сама по собі, а у вигляді конкретних земельних ділянок.

Відповідно до законів більшості держав, особи, які мають у власності земельну ділянку, мають право її продавати, дарувати, передавати у спадок, віддавати в заставу, здавати в оренду, обмінювати, вносити у статутний капітал підприємств, банків тощо, тобто мають право розпоряджатися нею на свій розсуд як нерухомим майном. Це право приводить до виникнення земельного обороту, що здійснюється в установленому законом порядку у процесі передачі (зміни) прав на земельні ділянки як об'єкти нерухомого майна. Розвинений земельний оборот передбачає наявність земельного ринку.

Особливості землі як об'єкта соціально-економічних зв'язків:

- ◆ земля – надійний об'єкт вкладень у нерухомість;
- ◆ земля – об'єкт загальних земельно-майнових інтересів, головна складова ринку нерухомості та чинник відтворення;
- ◆ земля – один з основних факторів інтенсифікації інвестиційних процесів в умовах ринкової економіки;
- ◆ земля – об'єкт майнових відносин і специфічний вид товару.

У силу своїх об'єктивних факторів земля є нерухомістю, незалежно від того розміщено на ній нерухоме майно чи ні. Усі інші об'єкти на землі визнаються нерухомістю, якщо їх не можна відокремити від землі без заподіяння значної шкоди.

Характерною ознакою землі як об'єкта земельних відносин є її територіальна обмеженість, зумовлена тим, що землю не можна фізично зменшити, розширити, створити. Як поверхня земної кори і основа ландшафту земля не може бути перенесена людиною з одного місця на інше, тобто земля є абсолютним нерухомим природним об'єктом, порівняно з розташованими на земельних ділянках будівлями, спорудами та іншими об'єктами.

У літературі термін «**землекористування**» застосовується в двоякому значенні:

по-перше, під землекористуванням розуміють систему використання земель, яка регламентується для різних категорій земельного фонду. Зазначене визначення відноситься до правових функцій, положення і норми якого встановлюються екологічним і земельним законодавством;

по-друге, термін «землекористування» використовується також як територія, земельний масив, сукупність ділянок, наданих у власність або в користування. Найчастіше це визначення застосовують для характеристики земель конкретного власника або користувача землі, категорій земель, розміру (площі) земельної ділянки.

Землекористування є різновидом природокористування. Тому базові особливості його принципів повинні стосуватися певною мірою використання і охорони, і земельних ресурсів.

Під **природокористуванням** розуміють всю сукупність заходів, що здійснюються суспільством із комплексного вивчення, освоєння, використання, відновлення, поліпшення та охорони природного середовища і природних ресурсів з метою розвитку продуктивних сил і забезпечення належних умов для життєдіяльності людини. Інакше – це сукупність усіх впливів суспільства на природу, що включають її освоєння, перетворення і охорону.

Природокористування поділяється на такі види:

- 1) землекористування;
- 2) водокористування;
- 3) лісокористування;
- 4) користування надрами;

- 5) використання тваринного світу;
 6) використання природно-заповідного фонду (рис. 1.1.2).



Рис. 1.1.2. Модель формування природокористування та землекористування

Крім природокористування в цілому, окремо розглядається ще й право природокористування. **Право природокористування** характеризується як право раціонального і ефективного використання, відтворення та охорони природних ресурсів для задоволення потреб суб'єктів екологічних правовідносин. Види права природокористування збігаються з видами землекористування. Різниця лише в тому, що в першому випадку види визначають за характером використання, а в другому – за типами природного об'єкта, хоча значення їх аналогічні.

Як свідчать визначення понять «природокористування» та «право природокористування» в їх характеристиках немає подвійності, тобто відсутній об'єкт використовуваного природного ресурсу. Цілісність поняття «природокористування» повинна бути й аналогом для встановлення сутності поняття «землекористування» як терміна.

Включення у поняття «землекористування» території чи земельної ділянки не має обґрунтування, оскільки це різні об'єкти. За законодавством *територія* – це частина земельної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами. Однак відомо, що об'єктом цивільно-правових відносин може бути лише частина земної поверхні (території), яка крім установлених меж, має визначену площу і зафіксований у відповідних документах правовий режим.

Якщо розглядається земельний масив, сума земельних ділянок, територія адміністративної одиниці, повинен застосовуватися не термін «землекористування», а термін – «земля», «землі».

Землекористування (від англ. *land management*) – це сукупність заходів, що здійснюються суспільством у процесі вивчення, розподілу, використання і охорони земель, як основного національного багатства, з метою розміщення продуктивних сил, розвитку народного господарства, забезпечення сприятливих умов життєдіяльності людини.

Залежно від цілей, землекористування включає такі види (рис. 1.1.2):

- ◆ сільськогосподарське;
- ◆ природно-заповідне;
- ◆ рекреаційне;
- ◆ житлове;
- ◆ промислове;
- ◆ лісогосподарське;
- ◆ водогосподарське;
- ◆ оздоровче;
- ◆ історико-культурне;
- ◆ транспортне та ін.

Види безпосередньо пов'язано з цільовим використанням земель, які у законодавстві України визначаються 9 категоріями. Класичним вважається розподіл функцій землекористування у країнах Північної Америки – на 6 видів: житлове, транспортне, інституційне, землекористування відкритих земель, промислове, комерційне.

Конкретні рішення про вид землекористування визначаються:

- ◆ кліматом;
- ◆ топографією;
- ◆ розподілом природних ресурсів;
- ◆ наявністю центрів розселення;

- ♦ розміщенням продуктивних сил;
- ♦ умовами розвитку регіонів;
- ♦ елементами технології і культури.

Важливість врахування як фізичних властивостей землі, так і соціально-економічних факторів її використання, є очевидною.

Завданням економіки землекористування є дослідження економічних закономірностей розподілу та використання земельних ресурсів суспільством з метою задоволення своїх потреб, дотримуючись при цьому їх раціонального використання та охорони.

Раціональне землекористування означає науково обґрунтоване залучення земель до господарського обігу та ефективне використання за основним цільовим призначенням, зі створенням умов для високої продуктивності сільськогосподарських та лісогосподарських угідь з метою одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших затрат праці та коштів, а також дбайливе та ощадливе використання площ для розселення населення та для розвитку несільськогосподарських галузей економіки.

Охорона земель – сукупність науково обґрунтованих заходів, спрямованих на ліквідацію надмірного вилучення земельних угідь із сільськогосподарського обігу внаслідок промислового, транспортного, міського і сільського будівництва та видобутку корисних копалин; запобігання підтопленню, заболоченню внаслідок гідротехнічного й меліоративного будівництва; забрудненню ґрунту відходами промислового виробництва, паливно-мастильними матеріалами при виконанні сільськогосподарських робіт; захист від водної та вітрової ерозії; управління регулюванням ґрунтотворного процесу в умовах інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

1.1.3.

Принципи землекористування

Раціональне землекористування передбачає, насамперед, охорону ґрунтів від негативних наслідків господарської діяльності людини. Для цього розроблена і застосовується на практиці система ґрунтозахисних заходів – правових, науково-технічних, соціально-економічних, спрямованих на якісне поліпшення ґрунтів. Однак *охорона ґрунтів* – це не тільки система заходів, а, передусім, система землекористування, яка забезпечує передавання земель майбутнім поколінням у поліпшеному стані.

Основними умовами раціонального використання земель є:

- ◆ оптимальне співвідношення цілинних ділянок, лісу, ріллі, пасовищ і сіножатей;
- ◆ склад і співвідношення площ багаторічних і однорічних культур;
- ◆ доцільна мережа розміщення доріг, населених пунктів, зон відпочинку, національних парків, заповідників;
- ◆ проведення меліорації і рекультивациі порушених ґрунтів.

Основним завданням охорони ґрунтів є:

- ◆ підвищення їх родючості;
- ◆ захист їх від водної і вітрової ерозії;
- ◆ вторинного засолення;
- ◆ заболочування;
- ◆ підтоплення;
- ◆ надмірного висихання і випасання худобою;
- ◆ забруднення промисловими відходами тощо.

Для досягнення мети та завдань економіки землекористування необхідно дотримуватися основних принципів раціонального використання земель та їх охорони. Чинне земельне законодавство окремо визначає основні принципи, на яких воно ґрунтується. До них належать:

- ◆ поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- ◆ забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- ◆ невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- ◆ забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- ◆ забезпечення гарантій прав на землю;
- ◆ пріоритету вимог екологічної безпеки.

Вказані принципи включають екологічну, соціальну, організаційну та інші складові.

Принцип поєднання особливостей використання землі відіграє головну роль при формуванні вимог і правил землекористування за галузевим спрямуванням, додержанням екологічних, агрономічних, містобудівних, санітарно-гігієнічних, природоохоронних норм. Він включає пріоритет сільського господарства на землю, цільове використання земельного фонду, регулювання охорони земельних ресурсів.

Землі, придатні для потреб сільського господарства, **повинні надаватися, насамперед, для сільськогосподарського виробництва**. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, транспорту та інших несільськогосподарських потреб надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Спорудження ліній електропередач, зв'язку, інших лінійних споруд провадиться, головним чином, уздовж шляхів, трас тощо.

Принцип **цільового використання земель** є інструментом регулювання їх експлуатації. За законодавством земельна ділянка може (і навіть повинна) використовуватися власниками та землекористувачами за цільовим призначенням.



Правовий режим земель – це встановлений законом порядок використання та охорони земель.

За цільовим призначенням землі України поділено на дев'ять категорій і кожна з них має особливий правовий режим.

Цей принцип суперечить більш обґрунтованому й пріоритетному принципу раціонального землекористування.

Використовувати ділянку лише за цільовим напрямом означає перешкоджати багатocільовому призначенню земельного ресурсу і не виправдано обмежувати обіг земельних ділянок. У низці країн (Росія, Білорусь та ін.) землі, вкриті лісовою рослинністю, відносяться до категорії лісового фонду. Однак вони можуть використовуватися і як землі особливо охоронюваних природних територій, природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення. Усі перераховані землі (крім земель лісового фонду) включені в єдину категорію – землі особливо охоронюваних територій і об'єктів. Зазначене може бути свідченням того, що перегляд (об'єднання) функціонального призначення земель фактично має місце. Він може вирішуватися в процесі реалізації механізму планування земельних ресурсів, про що свідчить досвід багатьох країн (Німеччина, Швеція, Велика Британія).

Основні принципи політики у сфері охорони земель є загальними для багатьох держав. Вони включають:

пріоритетність вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства про охорону земель;

нормування й планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;

поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель.

Велике значення щодо охорони земель належить **принципу врахування людського фактора** та **принципу етичності** (людське ставлення до земельних ресурсів).



Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Принцип забезпечення рівності прав на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави на землю у сучасних умовах не завжди гарантує правовий статус суб'єктів права власності.

Дискримінаційною є нині норма про мораторій щодо відчуження окремих різновидів ділянок сільськогосподарського призначення. **Гарантії прав власності на землю**, особливо для соціальних і незахищених та пільгових груп населення, не дотримуються.



Мораторій (від лат. *moratorius* – що уповільнює, відстрочує) – це відстрочення виконання зобов'язань, що встановлюються урядом на певний термін або до закінчення будь-яких надзвичайних подій.

Принцип недоторканності права приватної власності, що конституційно закріплено та достатньо урегульовано щодо відчуження земельних ділянок для суспільних потреб і з мотивів суспільної необхідності, часто порушується.

Основоположним принципом землекористування є **забезпечення раціонального використання земель**. Поряд із терміном «раціональне використання земель» вживається також поняття «ефективне використання земель».

«Найбільш ефективно використання земельної ділянки, – як вказується в Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок, – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу можливих

варіантів її використання». Як впливає за такого визначення термін «ефективне використання земель» є синонімом терміна «раціональне використання земель».

Економічне регулювання раціонального землекористування включає:

- ◆ відшкодування збитків;
- ◆ втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- ◆ плату за землю;
- ◆ економічне стимулювання використання та охорони земель тощо.

Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки (пріоритет екології над економікою) означає, що при визначенні напрямів формування та розвитку землекористування пріоритет повинен надаватися екології. Перевагу повинен мати той варіант використання земельних угідь, за яким навколишньому середовищу буде завдано мінімальних збитків.

1.1.4.

Роль землекористування в різних сферах життєдіяльності людини та його місце в ринковій системі економіки

Поняття «землекористування» як і будь-яке інше поняття, складається з трьох необхідних елементів:

- ◆ назви – термін закріплений за об'єктом, тобто «землекористування»;
- ◆ змісту – сукупність відмінних властивостей – нерухомість, обмеженість, незношуваність тощо;
- ◆ обсягу – множинність предметів, які відображені в даній категорії – поверхневий (грунтовий) шар, водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки.



Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Землекористування необхідно розглядати у таких аспектах (рис. 1.1.3):

- ◆ як об'єкти економічних відносин ;
- ◆ як об'єкти правових відносин;
- ◆ як об'єкти екологічних відносин;
- ◆ як об'єкти соціальних відносин.

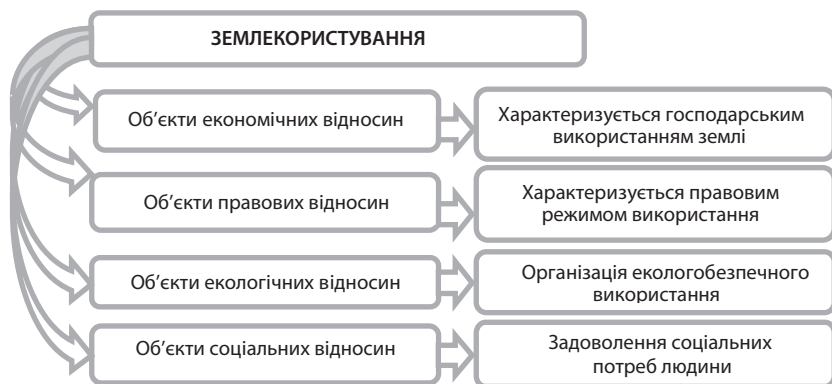


Рис. 1.1.3. Структура землекористування

Земля як об'єкт економічних відносин, що характеризується господарським використанням, перебуває в приватній чи суспільній власності. **Приватна власність** вирізняється тим, що засоби виробництва, а отже, і вироблений продукт належать приватним особам (фізичним чи юридичним), на основі їх виняткового права на володіння, користування і розпорядження об'єктом власності.

Суспільній власності притаманне спільне привласнення засобів виробництва і виробленого продукту, тобто коли суб'єкти цих відносин стають рівноправними співвласниками.

За таких умов основною формою індивідуального привласнення є розподіл доходу, а мірою його розподілу – праця. Суспільна власність на землю існує у вигляді державної і комунальної.



Земельна власність – це певна історична форма відчуження – привласнення землі як предмета природи, що виражає економічні відносини між людьми з приводу її використання як необхідної умови будь-якої підприємницької діяльності і головного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві.

Земля – об'єкт правових відносин розглядається з позицій інституту земельного права та включає сукупність правових норм, що регулюють здійснення права володіння, користування та розпорядження землею, їх виникнення, зміну та припинення або як правомочність користування земельними ділянками, тобто використання їх корисних властивостей.

Аграрне виробництво для свого розвитку потребує значних територій, а тому для вирішення виробничих завдань, сільгоспідприємство повинно мати землю у власності або користуванні. Для підприємців в аграрному комплексі також включається право власності на вироблену продукцію і на дохід від її реалізації. Якщо користувач не є власником даної ділянки землі, він, як правило, укладає з ним угоду, якою зумовлюються строки та інші умови користування нею. Тимчасовий користувач фактично забезпечує поєднання власника і невласника. Не будучи власником землі, користувач стає власником виробленого в процесі її використання продукту і доходу, отриманого від її продажу, а власник, не будучи користувачем земельної ділянки, привласнює частину доходу, отриманого внаслідок надання права користування об'єктом власності.

Характер і ефективність використання землі можуть бути різними. Розходження визначаються цільовим призначенням, складом угідь, екологічною ситуацією, рельєфом місцевості, правовим режимом, обмеженнями і обтяженнями тощо.

Структура землекористування характеризується правовим, економічним, екологічним та соціальним аспектами (таблиця).

Структура землекористування

Аспекти	Показники
Економічний	Відповідність розмірів землекористування загальним обсягам сільгоспвиробництва та наявності матеріально-технічних і трудових ресурсів, а також нормативам відведення земель і відповідність складу угідь виробничому напрямку підприємства та сфер господарської діяльності; ефективність використання земель; забезпечення сталого землекористування
Правовий	Категорія земель; види цільового призначення; види використання; строки користування; обтяження землекористування; правові умови використання земель
Екологічний	Забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки; організація екологічнобезпечного використання земельних ресурсів; охорона земель та навколишнього природного середовища
Соціальний	Задоволення фізичних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людини

Земля, як відомо, є першою й основною умовою будь-якого виробництва. У сільському господарстві вона – головний засіб виробництва. У цій сфері наслідки (результати) виробництва значною мірою визначаються якістю земельних угідь, їхньою родючістю, місцем розташування щодо ринків збуту, баз постачання потрібної техніки, мінеральних добрив тощо. Ринкова економіка є сферою вияву і відтворення відносин товарного виробництва.

У результаті проведення земельної реформи в Україні земельний лад істотно змінився. Якщо в радянські часи монопольну власність на землю мала держава, то в умовах ринкової економіки з'явилися нові форми власності (приватна, комунальна). Відбулося кардинальне розширення кола суб'єктів власників і користувачів: приватні, орендні, муніципальні, державні, особисті селянські та фермерські господарства.

Крім раніше виконуваних функцій (природний ресурс, базис виробництва та проживання, засіб виробництва), земля стала об'єктом нерухомості та інвестицій, ринковим ресурсом. Форми власності на землю в Україні, що функціонують, виникли у процесі скасування монопольного права держави на землю і забезпечують рівноправні умови для розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки (рис.1.1.4).



Рис. 1.1.4. Форми власності на землю

Наявність різних форм власності на землю і користування землею є основою багатокладності сільського господарства. Світова практика показує, що в аграрному секторі ефективно функціонують різноманітні за розмірами і формами власності види підприємств – дрібні, середні й великі, засновані на повній власності на землю, спільній власності й оренді; сімейні ферми, сільськогосподарські кооперативи і корпорації. Усі вони мають однакові права у відносинах з державою, іншими аграрними і несільськогосподарськими підприємствами та організаціями.

Розвиток несільськогосподарського землекористування спрямовується на економне, ощадливе витрачання земель під несільськогосподарські об'єкти, конкурентне набуття прав на земельні ділянки, додержання екологічних нормативів.

Активізація економічної діяльності у ринкових умовах зумовлена якомога повнішим і безперешкодним забезпеченням господарюючих суб'єктів землею для реалізації інвестиційних проєктів, розвитку інженерної інфраструктури тощо. У ринковій економіці земля є ресурсом сталого розвитку, а ринок землі є базисом будь-якої людської діяльності.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте зміст поняття «економіка» та «економіка землекористування». Що спільного і що відмінне у цих поняттях?
2. Які методи економічних досліджень властиві науці «Економіка землекористування»?
3. Розкрийте мету і завдання економіки землекористування.
4. На які види поділяється природокористування? Яке місце займає землекористування у складі видів природокористування?
5. Які є види землекористування і що лежить в основі такого поділу?
6. Розкрийте особливість землі як головного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві.
7. Охарактеризуйте землю як базис проживання, як природний ресурс, як просторовий базис розміщення об'єктів нерухомості, як засіб виробництва, як об'єкт соціально-економічних зв'язків, як об'єкт нерухомості.
8. Дайте визначення понять «раціональне землекористування» та «охорона земель». Що спільного у цих поняттях?
9. Розкрийте сутність принципів землекористування за земельним законодавством.
10. Яку роль відіграє принцип поєднання особливостей використання землі при формуванні вимог і правил землекористування?
11. Розкрийте суть принципу цільового використання земель на сучасному етапі.
12. Чи дотримується принцип забезпечення рівності прав на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави на землю? Обґрунтуйте свою відповідь.

13. Чи є синонімами терміни «раціональне використання земель» та «ефективне використання земель»? Обґрунтуйте свою відповідь.
14. Які основні аспекти структури землекористування? Розкрийте їх сутність.
15. Яку роль виконує землекористування у ринковій економіці на сучасному етапі?



Тести для самоконтролю

1. Земельна ділянка – це:

- а) сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності;
- б) людський ресурс, залучений до виробництва, який охоплює фізичні та розумові здібності людей;
- в) природно-господарські територіальні системи сільськогосподарського призначення;
- г) частина поверхні землі, що має фіксовані межі, площу, визначене місце розташування, правовий статус (цільове призначення, дозволене використання).

2. Землекористування – це:

- а) частина території, земельний масив, земельна ділянка, надана окремому користувачу для господарських або інших цілей з визначенням їх площі, розмірів ліній меж у натурі;
- б) використання природи, сфера виробничої та наукової діяльності, спрямованої на комплексне вивчення, освоєння, використання, відновлення, поліпшення та охорону природного середовища і природних ресурсів;
- в) це використання водних об'єктів для задоволення потреб населення та об'єктів господарської діяльності;
- г) система користування землею, що регламентована законодавством для різних категорій землі і землекористувачів.

3. Економіка – це:

- а) наука про екосистеми, які включають в себе живі організми і неживу речовину, з яким ці організми постійно взаємодіють;
- б) наука про економічні явища та процеси, а також економічну поведінку основних економічних суб'єктів в умовах обмеженості економічних ресурсів;

- в) наука про раціональне та ефективне використання природних ресурсів, наука про організацію дійової системи охорони навколишнього середовища;
- г) наука про політику.

4. Економіка землекористування – це:

- а) наука про національне багатство і способи його примноження;
- б) наука, яка вивчає відношення людей до засобів виробництва в процесі їхнього використання для створення матеріальних благ;
- в) наука про розподіл, раціональне та ефективне використання земельних ресурсів, про організацію охорони землі та підвищення її родючості;
- г) наука, яка вивчає розвиток продуктивних сил країни.

5. Об'єктивний підхід трактування системи економічних відносин – це:

- а) відносини, що складаються і розвиваються незалежно від волі і свідомості людини;
- б) відносини, що регулюються державою;
- в) відносини, що регулюються органами місцевого самоврядування;
- г) відносини, що виникають у процесі виробництва матеріальних благ.

6. У сільському і лісовому господарстві земельні ресурси є:

- а) базисом для розміщення об'єктів нерухомості;
- б) головним засобом виробництва;
- в) місцем видобутку корисних копалин;
- г) місцем розселення людей.

7. Сутністю відносин в економічному сенсі, як складової економіки в загальному сенсі, завдяки яким права на використання землі переходять від одних суб'єктів до інших є:

- а) виробництво;
- б) обмін;
- в) розподіл;
- г) споживання.

8. У чому особливості землі як засобу виробництва у сільському господарстві?

- а) земля однорідна за якістю;
- б) земля може бути замінена іншими засобами виробництва;

- в) земля в процесі виробництва не зношується, а при правильному використанні поліпшується;
- г) земля є просторовим базисом для розміщення виробництва.

9. Відповідно до принципу пріоритету вимог екологічної безпеки при визначенні напрямів формування та розвитку землекористування пріоритет повинен надаватися:

- а) економічним показникам використання земельних ресурсів;
- б) екологічним чинникам використання землі;
- в) організації землекористування;
- г) раціональному плануванню використання земельних ресурсів.

10. У ринкових умовах земля стала:

- а) об'єктом нерухомості та інвестицій;
- б) предметом праці;
- в) головним засобом виробництва;
- г) місцем проживання населення.

Список літератури

1. *Економічний енциклопедичний словник*: у 2 т.; за ред. С.В. Мочерного. Львів: Світ, 2005. Т. 1, 616 с., Т. 2. 2006. 568 с.
2. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. *Конституція України* від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
4. *Новаковська І.О.* Оптимізація системи землекористування. *Економіст*. 2018. № 3. С. 27–32.
5. *Новаковська І.О.* Основи економіки землекористування: монографія. Київ: Просвіта, 2013. 224 с.
6. *Павлов В.І., Гарнага О.М., Веремеско Т.С., Фесіна Ю.Г.* Економіка землекористування: навч. посіб. Рівне: НУВГП, 2012. 188 с.
7. *Про експертну грошову оцінку земельних ділянок*: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
8. *Про охорону земель*: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/962-15>.

Тема 1.2

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, ЇХ СКЛАД, ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ

- 1.2.1. Характеристика земельних ресурсів України та їх розподіл за категоріями, власниками землі і землекористувачами.
- 1.2.2. Трансформація землекористування.
- 1.2.3. Організація раціонального використання й охорони земель.

1.2.1. Характеристика земельних ресурсів України та їх розподіл за категоріями, власниками землі і землекористувачами



Земельні ресурси – це землі, що використовують або можуть бути використані для ведення сільського чи лісового господарства, містобудівництва та для інших цілей.

Залежно від цільового призначення земельний фонд України під-розділяють на дев'ять категорій земель:

- ◆ землі сільськогосподарського призначення;
- ◆ землі житлової та громадської забудови;
- ◆ землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- ◆ землі оздоровчого призначення;
- ◆ землі рекреаційного призначення;
- ◆ землі історико-культурного призначення;
- ◆ землі лісгосподарського призначення;
- ◆ землі водного фонду;
- ◆ землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Класифікація земель залежно від їх цільового призначення дає змогу забезпечити диференційований підхід до правового регулювання земельних відносин.

Земельний фонд складається із земель, що мають різноманітне функціональне використання, якісний склад та правовий статус. Власне земельна площа України станом на 1 січня 2016 р. становила 60,4 млн га. Майже 69% цієї площі займають сільськогосподарські

угіддя, при чому сільськогосподарська освоєність земель досягає в окремих областях понад 80% (Кіровоградська, Закарпатська, Миколаївська, Дніпропетровська). Середньозважена землезабезпеченість основних галузей народногосподарського комплексу достатня для їх нормального розвитку і функціонування.



Під цільовим призначенням земель розуміють встановлений правовий режим, умови і межі використання земель для конкретних цілей.

Станом на 01.01.2016 р. склад земель характеризується такими даними, наведеними у табл. 1.2.1.

Таблиця 1.2.1. Землі України станом на 01.01.2016 р.

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, тис. га	% загальної площі України (території)
1	2	3
Сільськогосподарські землі	42726,4	70,8
У тому числі сільськогосподарські угіддя	41507,9	68,8
З них:		
рілля	32541,3	53,9
перелоги	233,7	0,4
багаторічні насадження	892,4	1,5
сіножаті	2406,4	4,0
пасовища	5434,1	9,0
інші сільськогосподарські землі	1218,5	2,0
Ліси та інші лісовкриті площі	10633,1	17,6
У тому числі:		
вкриті лісовою рослинністю	9698,9	16,1
не вкриті лісовою рослинністю	216,9	0,4
інші лісові землі	313,2	0,5
чагарники	404,1	0,7

Закінчення табл. 1.2.1

1	2	3
Забудовані землі	2552,9	4,2
У тому числі:		
під житловою забудовою	488,9	0,8
землі промисловості	224,7	0,4
землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами	157,1	0,3
землі комерційного та іншого використання	55,4	0,1
землі громадського призначення	281,3	0,5
землі змішаного використання	29,0	0,0
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	496,8	0,8
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	74,2	0,1
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,5	1,2
Відкриті заболочені землі	982,3	1,6
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	13,2	0,0
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші)	1020,6	1,7
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2426,4	4,0
Усього (територія)	60354,9	100,0

У структурі земель України (60,4 млн га), найбільшу площу займають сільськогосподарські землі – 42,7 млн га (70,8%), рілля – 32,5 млн га (53,9%), ліси та інші лісовкриті площі – 10,6 млн га (17,6%), забудовані землі – 2,6 млн га (4,2%), води – 2,4 млн га (4,0%). Інші землі займають – 2,1 млн га (3,4%) (рис. 1.2.1).

За земельними ресурсами Україна є найбільшою (після європейської частини Росії) країною Європи, а за якісним складом ґрунтів та біопродуктивністю угідь – однією з найбагатших держав світу. Нині Україна має близько 0,45% світового земельного фонду, однак при цьому рілля займає 2,4% світової площі ріллі.

Україна посідає п'яте місце у світі за площею сільськогосподарських угідь (41,5 млн га) після таких країн, як США, Росія, Китай і Канада. Також Україна знаходиться на третьому місці після Росії та Канади за площею ріллі на 100 мешканців країни (табл. 1.2.2).



Частку певного виду земельних угідь у структурі земельного фонду визначають відношенням площі відповідного виду угідь до загальної площі території України:

землі сільськогосподарського призначення –	$42,7 \text{ млн га} / 60,4 \text{ млн га} \times 100\% = 70,8\%$
площі лісів та інших лісовкритих –	$10,6 \text{ млн га} / 60,4 \text{ млн га} \times 100\% = 17,6\%$
площі забудованих земель –	$2,6 \text{ млн га} / 60,4 \text{ млн га} \times 100\% = 4,2\%$
території, покриті поверхневими водами –	$2,4 \text{ млн га} / 60,4 \text{ млн га} \times 100\% = 4,0\%$
інші землі –	$2,1 \text{ млн га} / 60,4 \text{ млн га} \times 100\% = 3,4\%$.

Висока природна продуктивність ґрунтового покриву визначає провідну роль земельного фонду як одного з найважливіших видів ресурсів економічного розвитку та найціннішої частини національного багатства України. Земельний фонд України представлено переважно різновидами чорноземів, які займають переважну частину всіх сільськогосподарських угідь.

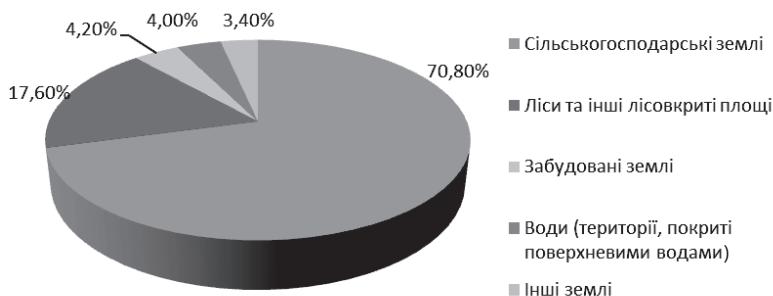


Рис. 1.2.1. Структура земельного фонду України станом на 01.01.2016 р.

У середньому на одного мешканця України припадає майже 1 га сільськогосподарських угідь. Земельний фонд України займає 5,7% території Європи (рис. 1.2.2). При цьому на загальноєвропейському фоні його вирізняє висока частка сільськогосподарських угідь, особливо ріллі, що пов'язано з високою природною якістю українських земель.

Земельні ресурси, на використанні яких формується майже 95% обсягу продовольчого фонду та $\frac{2}{3}$ фонду товарів споживання, вважаються первинним фактором виробництва й основою економіки

України. Частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%. Земельний фонд складається із земель, що мають різноманітне функціональне використання, якісний стан і правовий статус.

Таблиця 1.2.2. Порівняльна структура сільськогосподарських угідь України та інших країн світу

Країна	Всього с.-г. угідь, млн га	У тому числі, млн га		% природних кормових угідь у складі с.-г. угідь
		рілля	природні кормові угіддя	
Україна	41,5	32,5	7,9	19,0
Австралія	3,5	1,4	2,0	57,1
Білорусь	9,4	5,6	3,1	33,0
Велика Британія	17,6	5,7	11,1	63,1
Іспанія	30,2	13,7	19,3	34,1
Канада	73,4	45,7	27,9	38,0
Німеччина	17,1	11,8	5,2	30,4
Польща	18,7	12,6	4,0	21,4
Росія	210,2	122,6	78,0	37,1
Румунія	14,8	9,4	4,8	32,4
США	426,9	173,5	239,2	56,0
Франція	30,3	18,5	11,1	36,6
Швейцарія	1,6	0,4	1,1	68,8

Земля є не лише головним засобом виробництва у сільському господарстві, вона – і територіальний фактор державності, національного самовизначення, просторовий базис функціонування всього народного господарства, сховище корисних копалин, особливий об'єкт суспільних відносин. Тому *за характером використання* земля розглядається з двох сторін: з одного боку, земля являє собою природний ресурс, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтами, рослинним і тваринним світом, є предметом і засобом виробництва, а з іншого боку, земля розглядається як складова і невід'ємна частина будь-якого об'єкта нерухомості та виконує роль просторового базису та розселення населення тощо.

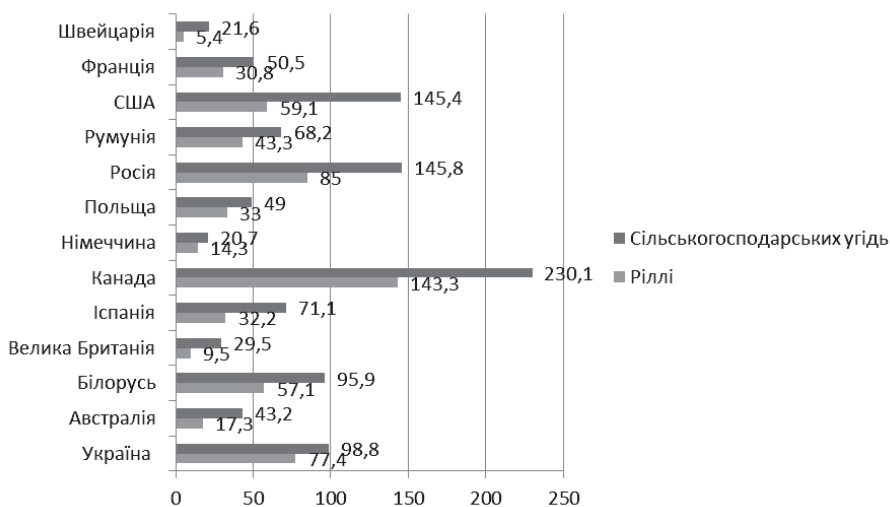


Рис. 1.2.2. Забезпеченість сільськогосподарськими угіддями населення України і країн світу, га (на 100 чол.)

За характером використання земельного фонду у виробничому процесі розрізняють дві групи земель:

- ◆ землі сільськогосподарського призначення;
- ◆ землі несільськогосподарського призначення.

До першої належать сільськогосподарські землі, основним призначенням яких є забезпечення виробництва сільськогосподарської продукції. Друга група – це всі інші землі, де земля є просторовим базисом для розміщення промисловості та інших галузей народного господарства, за виключенням лісового фонду, для якого земля є, крім того, і основним засобом виробництва (рис. 1.2.3).



Частку посівної площі у площі в обробітку визначають відношенням площі посіву до площі ріллі:

$$2754 \text{ тис. га} / 2787 \text{ тис. га} \times 100\% = 98,8\%.$$

Рівень розораності сільськогосподарських угідь визначають відношенням площі ріллі до площі сільськогосподарських угідь:

$$32541,3 \text{ тис. га} / 41507,9 \text{ тис. га} \times 100\% = 78,4\%.$$

Рівень сільськогосподарського освоєння земель визначають відношенням площі сільськогосподарських угідь до загальної земельної площі:

$$41507,9 \text{ тис. га} / 60354,9 \text{ тис. га} \times 100\% = 68,8\%.$$

Структура земель свідчить про високий рівень розораності, що з одного боку, характеризує інтенсивне використання землі у сільсько-му господарстві, а з іншого, зумовлює необхідність вжиття відповідних заходів щодо захисту земель від негативних чинників (вітрової та водної ерозії тощо).

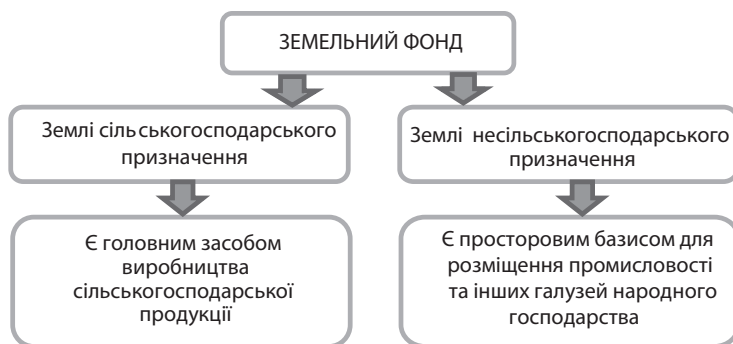


Рис. 1.2.3. Структура земельного фонду

Сільськогосподарські землі поділяються на: сільськогосподарські угіддя та несільськогосподарські угіддя (табл. 1.2.3). **Сільськогосподарські угіддя** – земельні угіддя, які систематично використовуються для одержання сільськогосподарської продукції. Ці угіддя є головним засобом у сільськогосподарському виробництві. **Несільськогосподарські угіддя** – це господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім віднесених до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо.

Таблиця 1.2.3. Перелік угідь сільськогосподарських земель

Сільськогосподарські угіддя	Несільськогосподарські угіддя
Рілля	Господарські шляхи
Багаторічні насадження	Прогони
Сіножаті	Полезахисні лісосмуги
Перелogi	Господарські двори
Пасовища	Землі тимчасової консервації



До перелогів відносять угіддя, які вважалися орними, що втратили родючість або не були в обробітку упродовж кількох років.

Переведення орних угідь в інші угіддя здійснюється у процесі консервації земель.



Консервація земель – це припинення господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно й економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Тобто земельні ресурси є основою матеріального і духовного виробництва. Від характеру і рівня ефективності використання землі залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва і матеріальне благополуччя народу. Вони необхідні всім галузям народного господарства. Однак їх роль у різних сферах суспільного виробництва неоднакова. Якщо у промисловості, крім добувної, земля є лише просторовим базисом, то в сільському та лісовому господарстві вона – головний засіб виробництва. Роль землі у сільськогосподарському виробництві визначається тим, що їй притаманна специфічна унікальна властивість – *родючість*. Завдяки цій властивості земля активно впливає на процес сільськогосподарського виробництва.

Родючість визначається здатністю ґрунту накопичувати й утримувати вологу та забезпечувати нею рослини, нагромаджувати і трансформувати поживні речовини в доступній для рослин формі, а також забезпечувати доступ кисню в зону кореневої системи рослин, тобто здійснювати аерацію. Проте ці визначальні для родючості ґрунту фактори ніколи не бувають однаковими і мають різне співвідношення між собою, що безпосередньо позначається і на рівні родючості.

Понад 2/3 усіх сільськогосподарських угідь України представлені ґрунтами, які характеризуються найвищим рівнем природної родючості.

Землі сільськогосподарського призначення включають різні за продуктивністю угіддя. Показником продуктивності земель є їх **родючість**.



Під **родючістю** розуміють здатність ґрунтів задовольняти потребу рослин у воді та поживних речовинах. Важливими чинниками, що визначають родючість ґрунтів, є також світло і тепло.

Розрізняють: природну, штучну та економічну родючість (рис. 1.2.4).

Природна родючість ґрунту – це властивість ґрунту, що утворилася під природною рослинністю під час перебігу ґрунтоутворювального процесу. Вона залежить від хімічного складу ґрунту, тобто вмісту необхідних для рослин поживних речовин, визначається властивостями ґрунту, що формуються у процесі його розвитку під впливом факторів ґрунтоутворення без втручання людини. Природна родючість зумовлена дією природних і біологічних властивостей ґрунту, а також кліматичних умов.

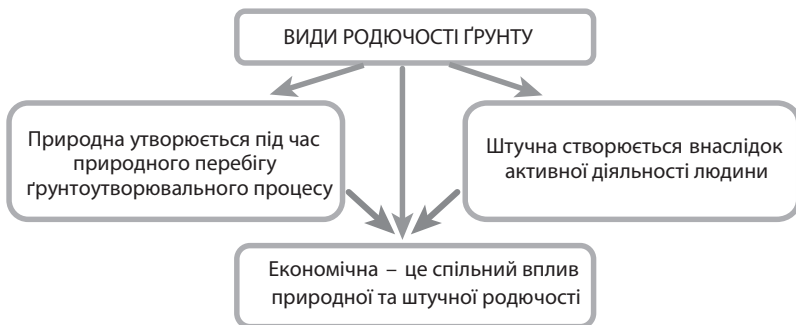


Рис. 1.2.4. Види родючості ґрунту

Штучна родючість ґрунту створюється внаслідок активної діяльності людини через поліпшення культури землеробства, або способом додаткових вкладень. У практиці ведення землеробства ця родючість забезпечується завдяки меліоративним, ґрунтозахисним роботам, вапнуванню, внесенню органічних і мінеральних добрив, внаслідок здійснення інших агротехнічних заходів. Оброблені ґрунти стають родючішими, ефект цього впливу залежить від рівня розвитку продуктивних сил.

Штучна родючість властива ґрунтам, що використовуються у сільськогосподарському виробництві і здатні формувати той чи інший рівень родючості. Така родючість ґрунту залежить від рівня розвитку науки і техніки та можливості оптимально використовувати природну родючість ґрунту для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічна родючість ґрунту – це єдність, спільний вияв природної та штучної родючості ґрунту. Вони існують непаралельно і не поряд одна з одною, а в органічно єдиному процесі живлення і життя рослин. З одного боку, під впливом праці людини природна родючість відповідно змінюється, ніби окультурюється, з іншого – внаслідок тривалого активного використання землі штучна родючість поєднується з природною і ніби «оприроднюється». Отже, у процесі обробітку землі відмінності між природною та штучною родючістю зникають, і вони становлять єдине ціле.

Економічна родючість пов'язана з різною оцінкою земельних ділянок залежно від їх розташування, віддаленості від споживачів продукції, зручності використання. Рівень економічної родючості ґрунту залежить від характеру спеціалізації господарства, вирощуваних культур, їх урожайності. Отже, родючість найповніше і всебічно відображає продуктивну здатність землі.

Одним з інструментів регулювання використання земельних ресурсів є поділ земель на категорії **«за основним цільовим призначенням»**. У складі категорій земель, за чинним законодавством, визначено види використання земельних ділянок та види їх цільового призначення.



Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови, межа експлуатації (використання) земельних ділянок для досягнення конкретних цілей з урахуванням категорій земель, які мають особливий правовий режим.

За категоріями землі України розподіляються так (*табл. 1.2.4*).

Найбільшу частку складає категорія земель сільськогосподарського призначення, на другому місці землі лісгосподарського призначення. Найменші площі займають землі оздоровчого призначення, які становлять лише 0,03%.

Рівень показника розміру площ лісів у структурі земельного фонду має досить важливе значення. Підвищення рівня лісистості є одним із заходів підвищення екологічності використання земель та їх охорони.

Критеріями для віднесення ділянок до певних видів є визначений законодавством склад земель та встановлені класифікатором види економічної діяльності відповідно до Наказу Держкомзему України від 23.07.2010 р. № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель». Класифікація видів цільового призначення

земель (КВЦПЗ) застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів. КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Таблиця 1.2.4. Склад земель України за категоріями

Категорії земель	Площа, млн га	%
1	2	3
Землі сільськогосподарського призначення	42,7	70,8
основним призначенням їх є використання як основного засобу виробництва у сфері сільськогосподарської діяльності		
Землі житлової та громадської забудови	2,6	4,1
земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування		
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	2,8	4,2
ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність (природні заповідники, національні природні парки, заказники тощо)		
Землі оздоровчого призначення	0,2	0,3
землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей (земельні ділянки, які містять мінеральні води, лікувальні грязі і тощо)		
Землі рекреаційного призначення		
землі, що використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, території будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів тощо)		
Землі історико-культурного призначення	0,2	0,3
землі, на яких розташовані пам'ятки історії та культури, історико-культурні заповідники, городища, кургани, давні поховання, історичні поселення, інші об'єкти, які мають історико-культурну цінність		

Закінчення табл. 1.2.4

1	2	3
Землі лісогосподарського призначення		
земельні ділянки з лісових і нелісових земель (землі, вкриті лісовою рослинністю, а також невикриті лісовою рослинністю нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства)	7,9	13,1
Землі водного фонду		
землі водного фонду, до яких належать землі, зайняті водними об'єктами – морями, річками, озерами, водосховищами та ін., а також землі, виділені під смуги відводу і водоохоронні зони водних об'єктів, прибережні захисні смуги вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами, штучно створені земельні ділянки в межах акваторій морських портів	2,4	4,0
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. Основне цільове призначення цих земель – бути операційною базою для розміщення та функціонування промислових та інших підприємств та об'єктів	1,8	3,0
Усього	60,4	100

Так, наприклад, КВЦПЗ відносить «Землі сільськогосподарського призначення» до першої секції, визначає їх призначення: «Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)» та розділяє їх на такі види:

- 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
- 01.02 Для ведення фермерського господарства
- 01.03 Для ведення особистого селянського господарства
- 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства
- 01.05 Для індивідуального садівництва
- 01.06 Для колективного садівництва
- 01.07 Для городництва
- 01.08 Для сінокосіння і випасання худоби

- 01.09 Для дослідних і навчальних цілей
- 01.10 Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства
- 01.11 Для надання послуг у сільському господарстві
- 01.12 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції
- 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення

Розподіл земель за власниками і землекористувачами надано у *табл. 1.2.5.*

Таблиця 1.2.5. Розподіл земель сільськогосподарських угідь за землевласниками і землекористувачами у 2016 р., тис. га

Показник	Загальна площа земель	Сільськогосподарські угіддя	У тому числі		
			рілля	сіножаті	пасовища
Сільськогосподарські підприємства і громадяни	37717	36417	30285	1573	2853
Сільськогосподарські підприємства	16902	16240	14419	336	523
З них:					
державні	1129	944	781	33	95
недержавні	15773	15296	13638	303	428
Громадяни	20815	20177	15866	1237	2330
Власники та користувачі інших категорій	22638	5095	2246	834	2588
З них:					
лісогосподарські підприємства	8689	140	35	54	49
Усього земель	60355	41512	32531	2407	5441

Земельні ділянки передаються громадянам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського та особистого селянського господарства, житлового будівництва у приватну власність і надаються у користування, в тому числі на умовах оренди.

Характеристику організаційно-правових форм землекористування наведено у *табл. 1.2.6.*

Таблиця 1.2.6. Характеристика організаційно-правових форм землекористування

Організаційно-правова форма землекористування	Переваги	Недоліки	Перспективи
1	2	3	4
Сільськогосподарські кооперативи	<ul style="list-style-type: none"> - Працевлаштування кожного члена кооперативу; - реальні можливості для залучення кредиту; - приєднання незадіяних паїв до продуктивного сільськогосподарського обороту; - зменшення індивідуального ризику внаслідок його розпорощення між членами кооперативу; - рівність прав членів кооперативу щодо розподілу прибутку 	<ul style="list-style-type: none"> - Певна обмеженість джерел фінансування; - незначні можливості для підготовки та навчання працівників; - відсутність інвестиційної бази для диверсифікації господарської діяльності 	<p>Повноцінний розвиток можливий за активної підтримки держави. Особливо активно слід розвивати багатопрофільні кооперативи, що забезпечуватимуть найнеобхідні потреби сільських поселень</p>
Фермерські господарства	<ul style="list-style-type: none"> - Можливість реалізації приватної ініціативи; - найбільша зацікавленість в ефективному використанні земель і ресурсної бази; - максимальна економія фінансових та матеріальних ресурсів 	<ul style="list-style-type: none"> - Запровадження лише позитивного досвіду функціонування фермерських господарств за кордоном; - низький рівень забезпеченості площами сільськогосподарських угідь; - формальний характер діяльності спілок фермерського руху; - незадовільний рівень державної підтримки та забезпечення кредитування 	<p>Всякий розвиток інфраструктурного та кредитного забезпечення, кооперації та істотного зростання земельного фонду як основної форми розвитку аграрної сфери країни</p>
Особисті господарства	<ul style="list-style-type: none"> - Незначні втрати готової продукції при зборі, транспортуванні та переробці врожаю; - використання, як правило, органічних добрив, що сприяє отриманню екологічно чистих продуктів; - створює конкуренцію продавцям низькосортної імпортової сільськогосподарської продукції; - виступає основою матеріального благополуччя села та послаблює соціальну напругу в сільській місцевості 	<ul style="list-style-type: none"> - Низька адаптованість до умов ринку через відсутність відповідних інститутів (фінансово-кредитних установ, консалтингових фірм, інжинірингових компаній); - надмірна парцеляція сільськогосподарських угідь, що унеможливує формування земельних масивів оптимальних розмірів; - використання примітивних натуральних методів господарювання 	<p>У найближчі роки сектор одноосібних господарств буде і надалі домінувати через інвестиційно-інноваційний дефіцит аграрної сфери, що гальмуватиме розвиток крупнотоварних виробництв</p>

Закінчення табл. 1.2.6

1	2	3	4
Колективні сільськогосподарські підприємства	<ul style="list-style-type: none"> - Значні можливості розширення природно-ресурсної бази за рахунок консолідації паїв учасників; - значний вплив на розвиток сільських поселень, що змушує сільські ради відстоювати інтереси цих підприємств на вищих представницьких рівнях; - сприяння розбудові соціальної інфраструктури села; - колегіальність в ухваленні стратегічно важливих управлінських рішень 	<ul style="list-style-type: none"> - Наявність споживацьких та волонтаристських стереотипів; - низька активність співробітників щодо впровадження перспективних форм організації виробництва, управління та праці; - відсутність мотиваційних важелів до високопродуктивної праці у зв'язку із наявністю державних дотацій, які дають змогу адміністрації вирішувати свої корпоративні інтереси 	<p>Загальна кількість швидко зменшиться внаслідок трансформації у мобільніші, більш адаптовані до ринкових умов організаційно-правові форми</p>
Державні підприємства	<ul style="list-style-type: none"> - Сприятливі передумови для розвитку науково-дослідної діяльності; - зацікавленість держави у високих показниках господарювання; - достатній ступінь соціальної захищеності працівників; - значні можливості для перекваліфікації та підвищення професійної майстерності працівників; - раціональне використання земельних ресурсів на основі оптимізації цілісних земельних масивів та використання прогресивних систем землеробства; - можливість інституціоналізації їх різних конфігурацій залежно від ринкової кон'юнктури та фінансового стану окремих учасників; - висока концентрація капіталу; - прагнення засновників йти на розумний ризик; - простота управління та розподілу прибуткових надходжень 	<ul style="list-style-type: none"> - Відсутність конкуренції при заміщенні вакантних посад; - слабка мотивація окремих груп працівників до впровадження інноваційних методів господарювання; - обмеженість у виборі окремих напрямів господарювання і використанні прибуткових надходжень; - сприятливі умови для здійснення тінювих операцій; - недосконалість існуючої системи реєстрації, ліквідації та санації 	<p>Функціонуватимуть за рахунок потужної підтримки держави, особливо у низьколіквідних та інвестиційно непривабливих сферах діяльності, які є вкрай необхідними для комплексного розвитку аграрної сфери; найперспективніша форма сільськогосподарського землекористування, яка у недалекій перспективі матиме більш домінуючі позиції, створить сприятливі передумови для значної, як для сільської місцевості, концентрації капіталу</p>

1.2.2.

Трансформація землекористування

Ураховуючи виключно важливе значення землі у всіх сферах життєдіяльності людини, Конституцією України встановлено: «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Конституційний принцип особливої охорони земель має на меті:

- ◆ запобігання необґрунтованому вилученню сільськогосподарських і лісових угідь – основного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві;
- ◆ раціональне використання земельного фонду;
- ◆ захист угідь від шкідливого антропогенного впливу;
- ◆ відтворення і підвищення родючості ґрунту;
- ◆ забезпечення особливого режиму ощадливості при використанні цінних земель.

Трансформація землекористування в останні роки безпосередньо пов'язана з істотними змінами:

- ◆ земель за категоріями;
- ◆ формами власності, видами угідь;
- ◆ власниками та користувачами;
- ◆ якісним станом земель.

У процесі здійснення земельної реформи в країні та децентралізації системи управління і реформуванням місцевого самоврядування.



Трансформація – це зміна, перетворення виду, форми, істотних властивостей чого-небудь.

Трансформувати – перетворювати, змінювати.

Земельна реформа, що розпочалася 15 березня 1991 р., мала на меті здійснити перерозподіл земель із метою створення умов для рівноправного розвитку багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. За період реформи, що пройшов, скасовано монополію держави на землю, проведено роздержавлення земель і сформовано приватну земельну власність, реформовано існуючу структуру сільськогосподарського виробництва та створено нові агроформування, запроваджено платність землекористування, в основному сформовано систему ринкового земельного законодавства, почав діяти ринок земель. Однак одне з основних завдань земельного реформування – ра-

ціональне використання земель – реалізується досить повільно, а охорону земельного фонду у багатьох регіонах припинено.

У зв'язку з демографічною кризою, що зумовила зменшення чисельності не лише сільського, а й міського населення, тимчасовою окупацією Автономної Республіки Крим та проведенням на частині території східних районів країни антитерористичної операції, питання ощадливого використання та охорони земель і збереження продуктивності угідь стали менш актуальними. Однак збереження сільськогосподарського земельно-ресурсного потенціалу країни у сучасних умовах, коли втрачаються значні площі продуктивних угідь, а потреби у продовольстві для суспільства постійно збільшуються, питання розроблення наукового прогнозу динаміки землекористування та заходів щодо його збалансованості, а також необхідність втручання державних органів щодо забезпечення безперервної охорони земель фонду, організації екологобезпечного землекористування значно актуалізується.



Екологобезпечне землекористування є частиною системи раціонального землекористування, яке, своєю чергою, є системою земельних і суспільно-виробничих відносин, за якої досягається оптимальне співвідношення між економічно доцільними й екологічно безпечними видами використання земель і забезпечується економічне зростання та задоволення матеріальних і духовних потреб населення.

Збільшення рівня лісистості території та зменшення сільськогосподарської освоєності та розораності угідь не можна вважати лише наслідком повсюдної реалізації вимог екологічної безпеки за роки земельної реформи. Зайняття сільськогосподарських угідь для несільськогосподарських потреб, зокрема для розширення площі населених пунктів, під житлову забудову навколо обласних центрів і середніх міст, зумовили втрати частки земель з особливо цінними ґрунтами. Паювання земель призвело до порушення сівозмін і контурно-меліоративної організації угідь, як каркаса науково обґрунтованого ведення землеробства, що був сформований. Внаслідок земельної реформи, наприклад, площа земель міст і селищ міського типу збільшилася на 703 тис. га (табл. 1.2.7).

Постійне збільшення площ земель населених пунктів безпосередньо не пов'язано з динамікою чисельності населення. У зв'язку з демографічною кризою, що зумовлена соціально-економічною та демографічною політикою держави, лише за 1996–2016 рр. чисельність

міських жителів зменшилася на 5,1 млн осіб. Загальна щільність населення зменшилося від 86,3 осіб до 74,4 осіб на 1 км² (без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим). Міста Дніпро та Донецьк перейшли з групи найкрупніших (понад 1 млн осіб) до групи крупних міст (від 0,5 до 1 млн осіб), а міста Миколаїв і Маріуполь з групи крупних міст стали великими містами (населення від 0,25 до 0,5 млн осіб). У рік набуття незалежності (1991 р.) Україна характеризувалася досить високим рівнем урбанізації – 67,8%.



Урбанізація (від лат. *urbanus* – міський) – це зростання значення міст у розвитку суспільства, яке супроводжується ростом і розвитком міських поселень, зростанням частки міського населення, поширенням міського способу життя в певному регіоні, країні, світі.

Рівень урбанізації – це показник частки міського населення певної території. Обчислюється у відсотках.

$$\frac{\text{Кількість міського населення}}{\text{Загальна кількість населення}} \times 100 = \text{рівень урбанізації, \%}$$

Таблиця 1.2.7. Динаміка площі земель України за 1991–2016 рр.

Види угідь	Площа земель за роками, тис. га						Зміни за 1991–2016 рр.
	1991	1996	2000	2005	2011	2016	
Сільськогосподарські угіддя	42030,3	41852,9	41829,5	41763,8	41576,0	41507,9	-522,4
З них орні	33571,1	33286,2	32669,9	32482,2	32476,5	32541,3	-1029,8
Ліси та інші лісовкриті площі	10221,3	10221,3	10403,3	10475,9	10601,1	10633,1	+411,8
Забудовані землі	2161,1	2313,1	2457,4	2458,3	2512,5	2552,9	+391,8
Відкриті заболочені землі	884,0	934,9	946,0	957,1	979,9	982,3	+98,3
Води	2435,1	2418,6	2426,2	2421,1	2423,5	2426,4	-8,7
Землі міст	1201,4	1712,5	1261,3	1296,4	1322,7	1341,9	+703,4
Землі селищ			522,2	537,5	560,7	562,9	

Загальна чисельність населення п'яти найзначніших міст (Київ, Харків, Дніпро, Одеса, Донецьк) становила 7,6 млн осіб, або 31,6% всього міського населення країни.

Незважаючи на високий середній рівень урбанізації показник ефективності міського землекористування порівняно з відповідними класифікаційними групами європейських міст був у 1,5–2,0, а в ряді випадків і у 3–5 разів нижчими. Зайняття значної частини міської території земельними ділянками для ведення особистого підсобного господарства, організації садівництва, здійснення житлового будівництва садибного типу з присадибними ділянками, зумовили розосередження міської забудови і надмірне, неефективне використання території міст і селищ міського типу.

Зменшення за роки земельної реформи загальної площі сільсько-господарських угідь на 522 тис. га значною мірою можна пояснити передачею частини малопродуктивних і деградованих земель під заліснення. Це сприятиме екологізації землекористування, зокрема оптимізації співвідношення земельних угідь країни.



Екологізація землекористування – це послідовне впровадження нових форм земельних відносин, методів та технологій використання й охорони земель, виконання управлінсько-виробничих та інших рішень, які дають змогу підвищити ефективність використання земельних та інших природних ресурсів з одночасним збереженням природного середовища і його поліпшення на відповідних рівнях.

Однак зменшення майже на 1030 тис. га площі орних земель за 1991–2016 рр. виправдати складно. Адже з обороту виведено орну площу, що дорівнює розміру ріллі Львівської та Закарпатської областей.

Реалізуючи заходи земельної реформи було припинено розроблення землепорядної документації комплексного характеру на загальнодержавному та регіональному рівнях: генеральної схеми землеустрою, схем землеустрою областей та адміністративних районів, що не дало можливість вирішити на науковому рівні проблеми перерозподілу земельного фонду, приватизації земель, охорони земельних ресурсів. Понад 5 млн га малопродуктивних і деградованих земель, передусім орних, замість консервації, переведення у природні кормові угіддя або заліснення було розпайовано, що ускладнило захист їх від деградаційних процесів.



Деградація ґрунтів – це погіршення корисних властивостей та родючості ґрунту внаслідок впливу природних чи антропогенних факторів.

Деградація земель – це природне або антропогенне спрощення ландшафту, погіршення стану, складу, корисних властивостей і функцій земель та інших органічно пов'язаних із землею природних компонентів.

Істотні недоліки, що пов'язані з неощадливим використанням земель, при їх перерозподілі, особливо, внаслідок зайняттям значних площ сільськогосподарських угідь для несільськогосподарських цілей, ігнорування державними органами вимог щодо необхідності особливої охорони земельного фонду, зумовлюються передусім відсутністю довгострокових програм використання та охорони земель на національному та регіональному рівнях. Починаючи з 1 січня 2002 р., коли набув чинності нині діючий Земельний кодекс України, і до цього часу не розроблено і не затверджено Загальнодержавну програму використання та охорони земель. Використання та охорона інших природних ресурсів країни (лісів, вод, надр, атмосферного повітря та ін.) регулюються відповідними програмами. Здійснено передачу частини земель державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад за межами населених пунктів. Передаються у власність фермерів землі, що були раніше їм надані у довічне успадковане володіння.

Як свідчить структура динаміки площ окремих основних угідь та цільового використання земель за 1994 – 2016 рр. (табл. 1.2.8, рис.1.2.5) упродовж проведення земельної реформи та у пореформений період трансформація земель характеризувалася такими особливостями:

- ◆ зменшувалися показники сільськогосподарської освоєності земельного фонду;
- ◆ зростала лісистість території та частка забудованих земель;
- ◆ стабілізувалися площі відкритих заболочених земель та тих, що без рослинного покриття або з незначним рослинним покритвом. Незмінними (4% всіх земель) є площі водної поверхні.



Лісистість – це термін, що виражає у відсотках співвідношення території, вкритої лісами, до всієї поверхні певної території (наприклад, країни).

Таблиця 1.2.8. Динаміка структури земель за 1994–2016 рр.

Види угідь та цільового використання земель	1994 р.		2005 р.		2016 р.	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Сільськогосподарські угіддя	41890,4	69,4	41763,8	69,2	41507,9	68,8
Лісовкриті площі	10331,0	17,1	10475,9	17,3	10633,1	17,6
Забудовані землі	2386,2	4,0	2458,3	4,1	2552,9	4,2
Відкриті заболочені землі	920,8	1,5	957,1	1,6	982,3	1,6
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1105,6	1,8	1039,0	1,7	1020,6	1,7
Інші землі	1301,2	2,2	1239,6	2,1	1231,7	2,1
Води	2119,6	4,0	2421,1	4,0	2426,4	4,0
Усього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,9	100,0

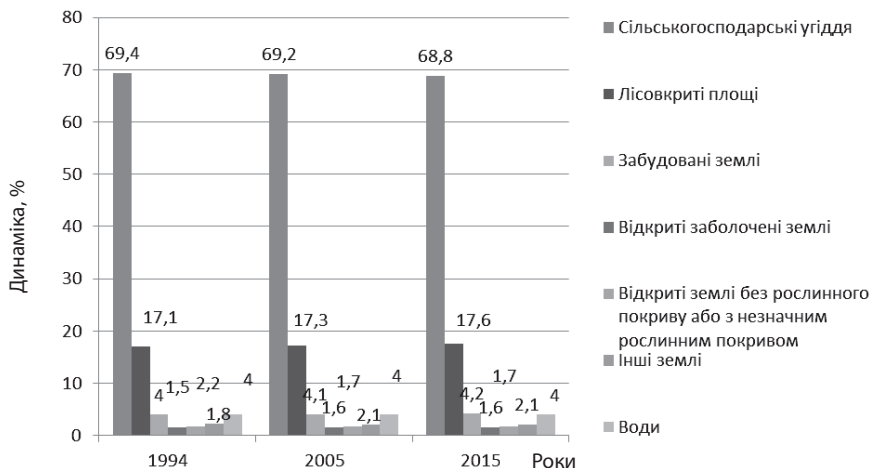


Рис. 1.2.5. Динаміка структури земель за функціональним використанням за 1994–2016 рр.

Збереження основного національного багатства держави – землі зумовлює запровадження комплексу заходів, основними з яких є такі:

а) розроблення та внесення на розгляд Верховної Ради України проекту Закону України про загальнодержавну програму використан-

ня та охорони земель на 2020–2030 рр., підготовка на основі цієї Програми відповідних нормативно-правових актів із реалізації проблем раціонального використання та охорони земель;

б) розроблення державної програми охорони родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення на 2020–2030 рр., затвердження її Кабінетом Міністрів України та складання дорожніх карт реалізації заходів за регіонами та по періодах;

в) забезпечення розроблення схем землеустрою об'єднаних територіальних громад, формування яких продовжується з тим, щоб провести ці роботи поступово і своєчасно створити умови для ефективного використання, екологізації та охорони сільгоспугідь та агроландшафтів;

г) вирішення проблем із землеустрою, земельного кадастру, фінансування заходів з охорони земель, контролю землекористування, які виникли із запровадженням ринкових земельних відносин і ускладнили процеси управління землекористуванням у країні.

1.2.3.

Організація раціонального використання й охорони земель

Поняття *«раціональне використання земель»* трактується як забезпечення всіма землекористувачами у процесі виробництва максимального ефекту у здійсненні цілей землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами.



Ефект – це відношення результату до витрат ресурсів, які зумовили отримання цього результату.

У *сільськогосподарському землекористуванні раціональним* розуміється таке використання земель, у ході якого забезпечується одержання сталих високих урожаїв сільськогосподарських культур, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сфери сільськогосподарського виробництва для потреб інших галузей народного господарства, збереження та підвищення родючості ґрунтів, охорона навколишнього середовища.

Сільськогосподарське виробництво безпосередньо пов'язане з використанням природних ресурсів – земельних, водних, лісових тощо.

У зв'язку з цим підвищення технічного рівня сільського господарства передбачає втручання людини в живу природу і необхідність забезпечення екологічної сумісності технічних засобів і технологій виробництва. Від стану і методів природокористування, зокрема землекористування, залежить не тільки продуктивність сільськогосподарського виробництва, а й охорона природи, що є первинним джерелом всіх виробничих ресурсів.

Тому при використанні земель на сучасному етапі необхідно дотримуватися основних принципів землекористування: принципу раціонального використання та охорони земель та принципу пріоритету вимог екологічної безпеки.



Під **раціональністю землекористування** розуміють наукову обґрунтованість і найбільшу доцільність використання земель з одночасним додержанням екологічних правил їх охорони.

Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів.

Розораність земель в Україні досягла майже 54% всієї території. Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані норми (для порівняння: розораність території США становить 15,8%, а сільськогосподарських угідь – 35,9%; розораність території Великої Британії, Франції, Німеччині – від 28 до 32%, де частка ріллі становить від 40 до 58%).

Нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики у 2,5–2,7 рази перевищують нормативи, ухвалені у країнах Західної Європи. Значні території зайняті відходами виробництва, відвальними породами. Широке застосування відкритого способу добування корисних копалин призводить до знищення ґрунтового покриву на значних площах.

Обмеженість і вичерпність територіальних земельних ресурсів, поступове зменшення площі продуктивних земель загострює в окремих регіонах України проблему землезабезпечення. За останні 30–40 років площа ріллі, що припадає на одного мешканця України, зменшилася в середньому на 30%. У Закарпатській, Київській та Львівській областях на одного мешканця припадає 0,16; 0,36 і 0,33 га ріллі відпо-

відно, що за нормативами Міжнародної комісії з продовольства ФАО при ООН оцінюється як недостатньо, а в областях Донецько-Придніпровського регіону – на рівні нижньої межі.

Лише близько 8% земель території України перебуває нині у природному стані (болота, озера, гірські масиви, покриті та непокриті лісом). Змінилося екологічно допустиме співвідношення між площами ріллі, природних угідь, лісових і водних ресурсів.

Це негативно вплинуло на стійкість агроландшафту, посилилися ерозійні процеси. Так, площа еродованої ріллі за останні 25 років збільшилася на 33%.



Агроландшафт – це антропогенний ландшафт, основу якого становлять агроценози, тобто сільськогосподарські угіддя (поля, сіножаті, пасовища) та штучні лісові насадження, зокрема лісосмуги й інші захисні насадження.

Значної екологічної шкоди земельні та інші ресурси зазнають внаслідок забруднення викидами промисловості, відходами транскордонного переносу, а також недосконалого використання агрохімікатів в аграрному секторі.

Нераціональне використання земельних ресурсів призводить до того, що українські чорноземи, зокрема, втрачають свої властивості, просто вивітрюються та вимиваються водами, і це, відповідно, призводить до погіршення якості земельних ресурсів України.

Порушення (руйнування) ґрунтів – складний комплекс антропогенних і природних процесів зміни фізико-хімічних і механічних характеристик ґрунту. Як правило, першою причиною порушення ґрунтів є процеси, ініційовані діяльністю людини (це, наприклад, механічний обробіток ґрунтів, трансформація шарів землі у будівництві, переуцільнення ґрунтів унаслідок діяльності транспорту, випасання худоби, зрошення або інші зміни режиму ґрунтових і поверхневих вод, забруднення ґрунтів та ін.). Результати цих первинних змін можуть багаторазово посилюватися під впливом природних чинників, наприклад, вітру, дощових потоків.

У такому випадку на процес формування землекористувань сільськогосподарських підприємств впливають такі соціально-економічні фактори:

- ◆ форма власності на землю;
- ◆ способи залучення земель до господарського використання;
- ◆ наявність трудових та матеріально-технічних ресурсів.

Організація раціонального використання земель нерозривно пов'язана з їх охороною.



Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Завданнями охорони земель є забезпечення та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Охорона земель включає:

- а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- в) захист земель від ерозії, селевих потоків, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- г) збереження природних водно-болотних угідь;
- г) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- д) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте суть понять «земельні ресурси» та «земельний фонд». Охарактеризуйте структуру земельного фонду України.
2. Що таке «родючість»? Назвіть її види.
3. Охарактеризуйте склад земель України за категоріями.
4. Як розподіляється земельний фонд за формами власності та землекористувачами?
5. Розкрийте суть трансформації землекористування в Україні.

6. Розкрийте суть поняття «раціональне використання земель». Як вказане поняття пов'язане з термінами «ефективне землекористування» та «охорона земель»?
7. Що таке «ефективність»? Охарактеризуйте її види.
8. Розкрийте суть економічних показників ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств. Чим ці показники відрізняються від показників ефективності використання земель несільськогосподарського використання?
9. Охарактеризуйте інтенсивний та екстенсивний шляхи розвитку підприємств.
10. Які показники використовують для визначення економічної ефективності використання земель несільськогосподарських галузей?
11. Дайте характеристику сучасним організаційно-правовим формам землекористування.



Тести для самоконтролю

1. Сільськогосподарські угіддя включають:

- а) ставки і водоймища;
- б) ріллю, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження, перелоги;
- в) землі природоохоронного призначення;
- г) площу посіву сільськогосподарського підприємства.

2. Ефект (результат) від проведення землеохоронних заходів у сільському господарстві виявляється у:

- а) прирості економічної оцінки земельних ресурсів;
- б) прирості чистого доходу;
- в) зниженні собівартості виробництва продукції;
- г) правильні всі перераховані відповіді.

3. У структурі земельного фонду України частка сільськогосподарських угідь становить:

- а) майже 80%;
- б) понад 50%;
- в) майже 60%;
- г) майже 70%.

4. Рівень розораності земель визначають:

- а) відношенням площі ріллі до площі сільськогосподарських угідь;

- б) відношенням площі сільськогосподарських угідь до загальної земельної площі;
- в) відношенням площі ріллі до загальної земельної площі;
- г) відношенням площі відповідного виду угідь до загальної площі території України.

5. Консервація земель – це:

- а) припинення господарського використання землі на визначений термін та залуження або заліснення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно і економічно неефективним;
- б) система земельних і суспільно-виробничих відносин, за якої досягається оптимальне співвідношення між економічно доцільними й екологічно безпечними видами використання земель і забезпечується економічне зростання та задоволення матеріальних і духовних потреб населення;
- в) послідовне впровадження нових форм земельних відносин, методів та технологій використання і охорони земель, виконання управлінсько-виробничих та інших рішень, які дають змогу підвищити ефективність;
- г) використання земельних та інших природних ресурсів з одночасним збереженням природного середовища та його поліпшення на відповідних рівнях.

6. Властивість ґрунту, що утворилася під природною рослинністю під час природного перебігу ґрунтоутворювального процесу – це:

- а) економічна родючість;
- б) штучна родючість;
- в) природна родючість;
- г) консервація земель.

7. До земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення відносять:

- а) природні заповідники, національні природні парки, заказники;
- б) земельні ділянки, які містять мінеральні води, лікувальні грязі;
- в) земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок;
- г) землі, вкриті лісовою рослинністю.

8. Спосіб збільшення обсягів виробництва способом кількісного приросту всіх елементів продуктивних сил – це:

- а) інтенсивний шлях виробництва;
- б) інтенсифікація сільського господарства;
- в) екстенсивний шлях розвитку виробництва;
- г) екологізація виробництва.

9. Площа ріллі становить 32,5 млн га, площа сільськогосподарських угідь – 41,5 млн га, загальна земельна площа країни становить 60,4 млн га. Рівень розораності буде дорівнювати:

- а) 53,8%;
- б) 68,7%;
- в) 78,3%.

10. Рівень освоєння земель визначається:

- а) відношенням площі сільськогосподарських угідь до загальної земельної площі;
- б) відношенням площі сільськогосподарських угідь до площі земель сільськогосподарського призначення;
- в) відношенням ріллі до площі сільськогосподарських угідь;
- г) сумою площі ріллі, сіножатей та пасовищ.

Список літератури

1. *Економічна теорія. Політекономія: підручник*; за ред. В.М. Тарасевича. Київ: Знання, 2012. 206 с.
2. *Економічний енциклопедичний словник: у 2 т.*; за ред. С.В. Мочерного. Львів: Світ, 2005. Т. 1. 616 с. 2006. Т. 2. 568 с.
3. *Мірошниченко А.М., Мартин А.Г., Ріпенко А.І.* Проблеми та перспективи безоплатної приватизації земель громадянами. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 3–4. С. 46–60.
4. *Новаковська І.О.* Трансформація сільськогосподарського землекористування: монографія. Чернівці: Прут, 2010. 208 с.
5. *Новаковський Л.Я., Олещенко М.А.* Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування. 2-ге вид., доп. Київ: Урожай, 2009. 276 с.
6. *Пахомова Н., Рихтер К., Эндрес А.* Экологический менеджмент. СПб.: Питер, 2004. 352 с.

Тема 1.3

ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ ВЛАСНОСТІ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

- 1.3.1. Економічна теорія власності на землю.
- 1.3.2. Реформування земельних відносин.
- 1.3.3. Регулювання ринку землі.

1.3.1.

Економічна теорія власності на землю

Реалізація різних форм власності у сучасних умовах господарювання, як одного з найбільш важливих і значних завдань, можлива лише за умови визначення суті власності як економічної категорії.

Власність є складною категорією, яка з різних боків вивчається суспільними науками і характеризується різними аспектами: політичними, морально-психологічними, соціальними, ідеологічними, юридичними та економічними.

По-перше, відносини власності завжди були основною базою, на якій формувалися усі інші суспільні відносини (політичні, юридичні, культурні тощо).

По-друге, відносини власності є основою економічної системи; оскільки вони визначають суспільний спосіб поєднання робочої сили і засобів виробництва; зумовлюють специфічність дії економічних законів певної економічної системи, а також цілі, мотиви і мету функціонування й розвитку економіки в цілому і конкретного виробництва; визначають характер розподілу і споживання створеного продукту.

По-третє, власність визначає панівну систему політичної та економічної влади.

По-четверте, власність визначає класову і соціальну структуру суспільства.

Власність – складна багатогранна, багатоаспектна категорія, це діалектичний зв'язок економічних і юридичних відносин, економічного змісту та юридичної форми.

Розвинуті країни у своїй практичній діяльності користуються системою прав власності, розробленою англійським юристом А. Оноре, яка містить такі одинадцять елементів:

- 1) право володіння;

- 2) право користування;
- 3) право управління (право вирішувати, хто і як забезпечуватиме використання благ);
- 4) право на дохід (право володіння результатами використання благ);
- 5) право на «капітальну вартість» (право на відчуження, споживання, зміну чи знищення блага);
- 6) право на безпеку (право на захист від експропріації або від пошкодження чинниками навколишнього середовища);
- 7) право на передачу благ у спадок;
- 8) право на безстроковість володіння благом;
- 9) заборону щодо використання блага недозволеним способом;
- 10) право на відповідальність (можливість використання блага як сплати боргу);
- 11) «зворотний» характер прав власності, тобто повернення переданих кому-небудь правочинностей після закінчення терміну угоди або достроково – у випадку порушення її умов тощо.

У суспільному житті власність одночасно виступає як економічна та юридична категорія. Первинною є економічна сутність цього поняття.

З точки зору економічної теорії, власність як *правова категорія* – це сукупність вольових, ідеальних відносин володіння, користування та розпорядження об'єктами власності, що оформлюються правовими нормами (рис. 1.3.1).



Рис. 1.3.1. Структура власності

Володіння – це реальні, фактичні дії людей щодо умов і результатів виробництва, але *володіння* – це ще не власність, людина може фактично володіти предметами, але не бути їхнім власником.

Користування – це відносини між людьми щодо вилучення корисних властивостей (споживчої вартості) з об'єктів належності під час їхнього виробничого і особистого споживання, а також отримання відповідного доходу від об'єктів власності.

Розпорядження – це форма відносин між людьми щодо реальних дій з об'єктами володіння і використання, якими є продаж, обмін, дарування, застава тощо.

Структура власності, таким чином, розкривається через такі її економічні елементи, як володіння, користування та розпорядження.

Володіння – первинний елемент власності, який ґрунтується на законності фізичного контролю наявного у неї майна, панування над ним, можливості мати його, утримувати в господарстві тощо.

Користування – це використання об'єкта власності відповідно до його призначення за бажанням користувача або власника.

Розпорядження – спосіб реалізації відносин між об'єктом і суб'єктом власності, а саме – це право, незалежно від волі особи, вирішувати, яким чином і ким може бути використане майно, земельна ділянка, інші матеріальні об'єкти.

Відносини власності охоплюють усю економічну систему, визначають характер використання та споживання, створеного у процесі виробництва продукту, його обмін та розподіл, впливають на інтереси різних верств населення. Інтереси мають суперечливий характер, що може призвести до конфліктів. Це потребує надання економічним відносинам характеру правових, тобто суб'єкти відносин власності мають бути носіями певних потреб і обов'язків. Держава встановлює права власності.



Право власності – це сукупність узаконених державою прав та норм економічних взаємовідносин фізичних і юридичних осіб, які складаються між ними з приводу привласнення й використання об'єктів власності.

Власність виявляється у соціальному, політичному, психологічному та національному аспектах.

Соціальний аспект власності розкриває процес утворення та розвитку класів, соціальних груп і взаємодію між ними залежно від відношення до засобів виробництва, способів отримання певної частки суспільного багатства.

Політичний аспект власності характеризує наявність впливу на політику держави залежно від привласнення засобів виробництва.

Психологічний аспект власності відображає наявність або відсутність почуття господаря у працівників, ставлення до власності як до своєї, нічєї або чужої.

Національний аспект власності характеризує наявність або відсутність певних об'єктів власності у руках нації, народу (рис. 1.3.2).

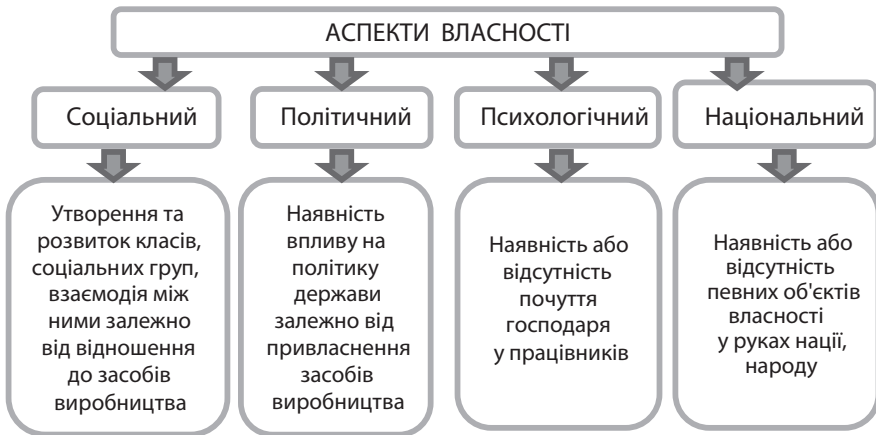


Рис. 1.3.2. Виявлення власності у різних аспектах суспільства

Взаємозв'язок юридичного й економічного змісту, зважаючи на всі аспекти вияву власності, має особливе значення для сучасного періоду розвитку нашого суспільства, оскільки перехід від монополії державної власності до багатоукладної ринкової економіки з різноманітними формами власності й господарювання є його сутністю (переходу).

Історичний процес розвитку людства, формування і удосконалення суспільства на всіх етапах його становлення та існування супроводжували еволюційною, а в певні моменти революційною зміною типів і форм власності, її відносин. Це свідчить, що відносини власності не стали, застигли, а такі, що постійно розвиваються та змінюються.

Виникнення та еволюція відносин власності у процесі історичного періоду фіксуються у певних поняттях, категоріях та визначеннях. До них передусім належать такі поняття, як общинна, родова, азіатська, антична, суспільна, державна, особиста, приватна, робовласницька, феодальна, трудова, капіталістична, кооперативна, акціонерна і корпоративна власність.

Еволюція типів, видів та форм власності зумовлюється розвитком продуктивних сил суспільства та рівнем економічної ефективності використання тієї чи іншої форми власності. Головними і визначними в історії людства й розвитку виробничих відносин є суспільний та приватний типи власності. Всі інші поняття й визначення власності є їх видами і формами (рис. 1.3.3).

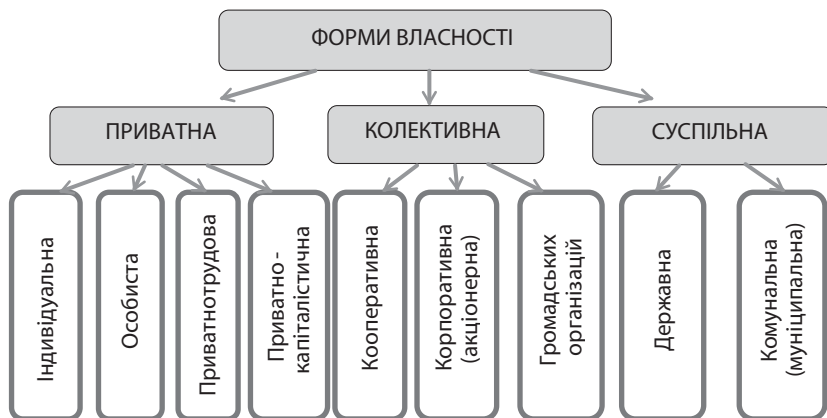


Рис. 1.3.3. **Форми власності**

Система відносин власності охоплює весь господарський процес, є серцевиною всіх відносин між людьми щодо виробництва, розподілу, обміну та споживання матеріальних благ і послуг. Основу формування й розвитку земельних відносин становить власність на землю, яка є центральною ланкою аграрних відносин.

Трансформація земельних відносин завжди належала до найскладніших і найважливіших проблем реалізації соціально-економічної політики взагалі та аграрної політики зокрема. Це зумовлено тим, що реформування (трансформація земельних відносин) стосується насамперед питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження землею як головним засобом виробництва у сільському й лісовому господарстві, просторовою базою розміщення продуктивних сил, об'єктом соціально-економічних зв'язків. Знищення феодально-кріпосницьких земельних відносин зі скасуванням кріпацтва (1861 р.), проведення Столипінської аграрної реформи (1905 – 1914 рр.), запровадження державної (загальнонародної) власності на землю згідно з Декретом від 25 жовтня 1917 р. є основними етапами радикальних змін у земельних відносинах, які відбувалися упродовж другої половини XIX ст. – початку XX ст. на територіях Росії та колишнього СРСР. Усупільнення землі, здійснено в Україні з 1927 по 1935 р. на основі державної та колективної форм власності, як відомо, не дало бажаного результату. Моделі ринкового господарства, що існували в інших країнах, повністю себе виправдали, а принципи їх

функціонування використано для визначення напрямів трансформації аграрних відносин у незалежній Україні.

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;

в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності (рис. 1.3.4).

Конституцією України, Цивільним кодексом України, іншими законодавчими актами України, які стосуються питань власності, унормовано питання щодо власності та прав власності в Україні, суб'єктів і об'єктів власності, сутності і змісту прав приватної, колективної, державної, комунальної, інтелектуальної та інших форм власності, підстави їх виникнення, правового режиму, захисту прав власників і відповідальності державних органів за здійснення власником його правомочностей.

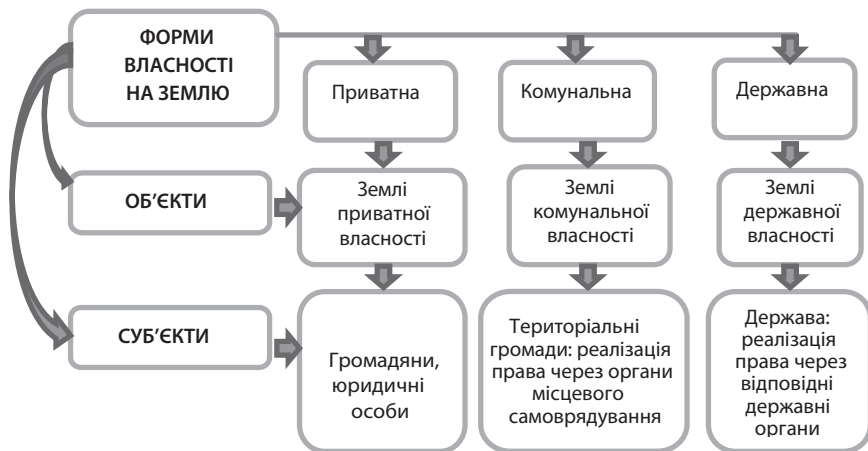


Рис. 1.3.4. **Форми власності на землю в Україні**

Чинним законодавством визначено й форми власності на землю та способи набуття прав на земельні ділянки громадянами.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- г) виділення у натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) (рис. 1.3.5).



Рис. 1.3.5. Способи набуття права власності на земельні ділянки громадянами України

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких

розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки **у разі**:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, упродовж року підлягають відчуженню.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності **у разі**:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом (рис. 1.3.6).

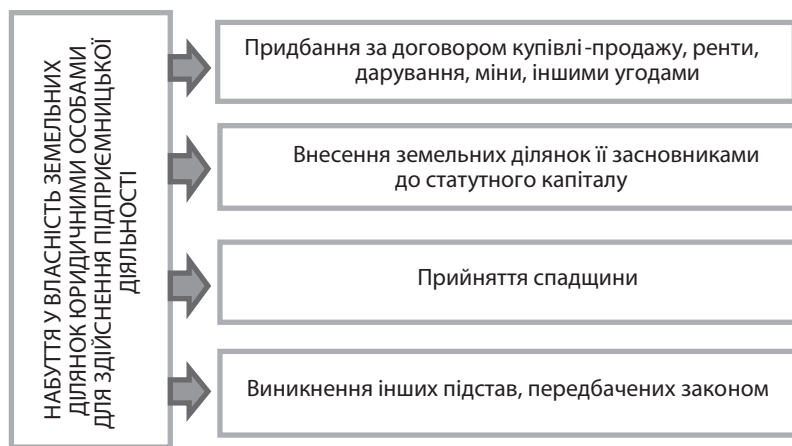


Рис. 1.3.6. Способи набуття права власності на земельні ділянки юридичними особами

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених для юридичних осіб і іноземних юридичних осіб та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб. *Землі сільськогосподарського призначення*, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, **підлягають відчуженню упродовж одного року**.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають:

а) усі землі у межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів.

Земельна ділянка може знаходитись у **спільній власності** з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (**спільна часткова власність**) або без визначення часток учасників спільної власності (**спільна сумісна власність**). **Суб'єктами права спільної власності** на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади. **Суб'єктами права спільної власності** на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

В умовах ринкової економіки земля має ціну, купується й продається. Користування землею стало платним, операції з землею проводяться із урахуванням її вартості. Від одного суб'єкта власності до іншого вона переходить не як просто земельна ділянка – фізичний

об'єкт, а як вартісний об'єкт, тобто як товар, що має вартість. При переході земельної ділянки до іншого власника відбувається оборот капіталу в економічному розумінні, який у процесі виробництва повинен створювати додаткову вартість. Отже, у сучасних ринкових умовах господарювання земля стала товаром.

1.3.2.

Реформування земельних відносин

В історичному розвитку форми власності та відносини власності мали кілька етапів, визначаючи на кожному з них певний спосіб виробництва, економічний лад.

У первісному суспільстві власність на засоби виробництва була груповою, колективною. За часів рабовласництва виникла приватна власність на засоби виробництва, землю і робочу силу (рабів). За феодалізму селяни були власниками невеликих земельних наділів і відповідних засобів виробництва. Водночас вони фактично були власністю поміщиків-феодалів.

Значного поширення приватна власність набула з відокремлення промисловості від сільського господарства, міста від села, з розвитком різних видів ремісницького виробництва. Приватна власність на засоби виробництва і вироблену продукцію безпосередніх виробників призвела до розширення обміну результатами праці між містом і селом, між окремими ремісниками, до розвитку товарного виробництва, виникнення власності на капітал і капіталістичного способу виробництва.

При капіталістичному способі виробництва власність, відносини власності зазнають істотних змін. З виникненням акціонерних підприємств, асоціацій, корпорацій тощо індивідуальна приватна власність у багатьох випадках перетворилася у групову, колективну власність, приватну власність окремих власників капіталу. Виникла також державна власність. І перша, і друга стали відігравати вирішальну роль у відтворювальному процесі країн ринкової економіки.

Необхідністю переходу від командно-адміністративної системи господарювання до ринкової економіки поставила на порядок денний питання про перегляд існуючої концепції власності, оскільки вона, як свідчить досвід усіх країн, що розвивалися за соціалістичною моделлю, зумовлювала відносно низькі темпи розвитку економіки та її ефективність.

Тому вже перші кроки з реформування економіки, здійснено в період так званої перебудови всіх сторін життєдіяльності суспільства у колишньому СРСР, засвідчили, що формування багатуокладної економіки важкоздійсненне без докорінних змін у системі земельних відносин. Згодом, коли невиразна концепція перебудови економіки трансформувалась у більш цілісну концепцію побудови соціально орієнтованої ринкової економіки, проблема проведення земельної реформи набула особливої актуальності.

Цілком природно, що найбільша потреба в реформуванні земельних відносин відчувалася у галузі, в якій земля відіграє роль головного засобу виробництва – у сільському господарстві. Реформа аграрного сектору економіки неможлива без земельної реформи. Саме тому з початку її проведення земельна реформа в Україні має чітко виражений аграрний характер.

Нова земельна реформа розпочалася в Україні з початку проголошення її незалежності відповідно до постанови Верховної Ради України РСР від 18 грудня 1990 р. № 563-ХІІ «Про земельну реформу».



Земельна реформа – це комплекс заходів (правових, соціально-економічних, технічних, організаційних), спрямованих на перебудову земельних відносин через роздержавлення земель, утвердження різних форм власності на неї та розвиток нових організаційних форм господарювання на селі, що функціонують на приватній власності.

Основним завданням реформування земельних відносин, розпочатого у 1991 р. згідно з постановою «Про земельну реформу», був перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковане володіння громадянам, постійне володіння сільськогосподарським підприємствам, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуокладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Проведення земельної реформи покладено на місцеві ради та Раду Міністрів. Постановою «Про земельну реформу» їм було доручено:

а) провести інвентаризацію земель усіх категорій, визначивши ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально, або способами, які приводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

б) здійснити реєстрацію громадян, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство, розширити особисте підсобне господарство, займатися індивідуальним садівництвом, одержати в користування земельні ділянки для городництва, сінокошіння і випасання худоби;

в) провести облік і аналіз клопотань підприємств, установ, організацій про надання їм земель для ведення підсобного сільського господарства, колективного садівництва й городництва;

г) розглянути обґрунтування потреб у земельних ділянках підприємств, установ і організацій, які станом на 1 листопада 1990 р. мали у користування ділянки для сільськогосподарських та несільськогосподарських цілей;

д) на підставі матеріалів інвентаризації вирішити питання про припинення користування ділянками, що використовувались не за цільовим призначенням, з порушенням встановлених вимог, а також нераціонально, і передачу їх до складу земель запасу для наступного надання у першочерговому порядку громадянам для організації селянських (фермерських) господарств, ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва;

е) розробити пропозиції про перерозподіл земель у встановленому законом порядку та розглянути їх на засіданнях постійних депутатських комісій і сесіях рад народних депутатів.

Зазначені завдання місцевих рад і Ради Міністрів з проведення земельної реформи не були для них новими. Вони передбачені законодавчими актами, що визначали компетенцію рад щодо регулювання земельних відносин.

Отже, земельна реформа повинна була здійснюватися на базі таких інститутів і засад, як виключна власність держави (народу) на землю, вилучення земельних ділянок з цивільного обігу, суто адміністративний характер передачі прав на землю тощо.

До Земельного кодексу України 1990 р. належали запровадження інституту володіння землею, що передбачав для громадян можливість передачі наданих їм у довічне успадковане володіння ділянок своїм спадкоємцям, та інституту землеволодіння і землекористування селянських (фермерських) господарств. Причому запровадження інституту землеволодіння (землекористування) селянських (фермерських) господарств було тоді досить прогресивним кроком з реформування земельних відносин, оскільки порушувалась монополія великих сіль-

ськогосподарських підприємств – колгоспів і радгоспів – у сфері товарного виробництва продовольчої та сировинної продукції, створювалось конкурентне середовище та закладались зачатки багатоукладності у сільському господарстві країни.

Фактично з ухваленням і введенням в дію Земельного кодексу України 1990 р. та постанови «Про земельну реформу» було започатковано реалізацію концепції плюралізму форм господарювання на землі. Адаже збільшення площ земель, наданих громадянам для ведення особистого підсобного господарства, садівництва і городництва, а також легалізація такої форми господарювання, як ведення громадянами селянських (фермерських) господарств, дещо змінили виробничий процес у сільському господарстві, який сформувався за роки монополії колгоспно-радгоспної форми господарювання.

Проте докорінних змін в організації сільськогосподарського виробництва в Україні у 1990–1991 рр. не сталося.

Здебільшого виявлялася недостатність заходів з реформування земельних відносин, передбачених Земельним кодексом України 1990 р. і постановою «Про земельну реформу». Постає необхідність пошуку додаткових напрямів проведення земельної реформи в Україні. Саме тому через рік, 15 березня 1992 р. було введено в дію нову редакцію Земельного кодексу України і постанову Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі».

З ухваленням зазначених законодавчих актів в Україні практично почався новий етап розвитку земельної реформи.

Відбулася демонополізація земельної власності. Поряд з державною власністю на землю Кодексом передбачено можливість перебування земельних ділянок у колективній та приватній власності. Усі форми земельної власності ставали рівноправними. Тим самим концепція плюралізму форм господарювання на землі, що визначала суть земельної реформи на першому етапі її проведення, трансформувалася в концепцію плюралізму форм господарювання на землі і плюралізму форм земельної власності, яка стала визначальною надалі у проведенні земельної реформи в Україні. **У структурі земельної реформи виділився якісно новий напрям – приватизація земельних ділянок.**

Однак, оскільки ініціативна діяльність рад з перерозділу земель відповідно до вимог законодавства про земельну реформу виявилася незадовільною, Верховна Рада України встановила низку кількісних орієн-

тирів такого перерозділу. Так, її постановою від 20 грудня 1991 р. «Про порядок введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» місцеві ради були зобов'язані до 20 січня 1992 р. вилучити із земель колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств і організацій диференційовано *не менше 7–10% сільськогосподарських угідь і передати їх до земель запасу*. Цією постановою радам також було запропоновано до 1 березня 1992 р. забезпечити надання ділянок із земель запасу громадянам, які *бажають організувати селянське (фермерське) господарство*. Крім того, Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 р. *сільські і селищні ради були зобов'язані створити на своїй території резервний фонд земель у розмірі до 15% площі усіх сільськогосподарських угідь*, включаючи угіддя у межах відповідних населених пунктів.



Резервний фонд земель є державною власністю і призначений для подальшого їх перерозподілу й використання за цільовим призначенням, тобто у сільському господарстві.

Під час реалізації вимог земельного законодавства щодо реформування земельних відносин місцевими радами упродовж 1991–1992 рр. було створено земельний запас площею понад 4 млн га сільськогосподарських угідь, що становило майже не 10% від їх загальної площі по Україні, в тому числі на виконання постанови Верховної Ради України «Про введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» – понад 2,2 млн га.

1 лютого 1993 р. із земель запасу було надано земельні ділянки понад 18 тис. селянських (фермерських) господарств загальною площею майже 360 тис. га та з середнім розміром земельної ділянки на кожне селянське (фермерське) господарство 20 га. Однак 1,8 млн га земель запасу, придатних для ведення селянських (фермерських) господарств, розподілено не було. Більше того, 2,4 млн га земель запасу (з 4 млн га) залишились у користуванні попередніх, землекористувачів, тобто колгоспів і радгоспів.

Кабінет Міністрів України, аналізуючи 13 січня 1993 р. на своєму засіданні розвиток фермерського руху в Україні, визнав його незадовільним. У багатьох районах і областях країни не було завершено формування земель запасу. Відбувалося зволікання в наданні земельних ділянок для створення селянських (фермерських) господарств та безпідставне обмеження їхніх розмірів. Заяви громадян про надання їм

земельних ділянок для ведення сільських (фермерських) господарств задовольнялися на 50%. До того ж кошти на розвиток виробничої і соціальної інфраструктури селянських (фермерських) господарств з місцевих бюджетів не виділялися. *Обмежені можливості державної фінансової підтримки та кредитного забезпечення стримували матеріально-технічне оснащення селянських (фермерських) господарств, внаслідок чого багато з них стали фактично дрібнотоварними виробниками сільськогосподарської продукції з низькою інтенсивністю землеробства й тваринництва, нездатними конкурувати з колгоспами й радгоспами та вести зовнішньоекономічну діяльність (експортувати сільськогосподарську продукцію в інші країни).*

Дещо успішніше передавалася земля у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам. Так, за період з 15 березня 1992 р. по 1 січня 1996 р. право колективної власності на землю оформили 9,3 тис. сільськогосподарських підприємств – 96% їх загальної кількості. Однак процес передачі земель у колективну власність не став фактором підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва в нашій країні. Кризові явища в аграрному секторі економіки продовжували зростати. Так, у 1990 р. зібитками завершило 51 колективне сільськогосподарське підприємство, 1992 р. (сприятливому за погодними умовами) – 82, 1993 р. – 103, 1994 р. – 726, 1995 р. – 3734, а у 1996 р. 8501 колективне сільськогосподарське підприємство з 12403, тобто майже 70% були збитковими.

Таким чином, стало очевидним, що в умовах України зведення *головної мети* земельної реформи до перерозподілу земель є недостатньо обдуманим підходом до реформування земельних відносин. Адже за межами земельної реформи залишилися землі колгоспів, радгоспів та колективних сільськогосподарських підприємств, у користуванні яких продовжували перебувати понад 90% сільськогосподарського земельного фонду України. Все це змушувало продовжувати шляхи раціональних варіантів реформування земельних відносин, включаючи й земельні відносини у самих сільськогосподарських підприємствах.

Однак, хоча й поступово, кількість селянських (фермерських) господарств в Україні все-таки збільшувалася. Так, на 1 січня 1994 р. їх було 27,7 тис., а площа угідь у їхньому користуванні дорівнювала 558 175 га. А на 1 січня 1995 р. кількість селянських (фермерських) господарств в Україні збільшилася до 31 983. В їхньому користуванні вже було 699 694 га сільськогосподарських угідь, у тому числі 638 513 га ріллі.

10 листопада 1994 р. було видано Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». З ухваленням Указу увага земельної реформи в нашій країні почала зміщатися в бік реформування земельних відносин у колективних сільськогосподарських підприємствах. Зокрема, Указом було рекомендовано місцевим радам вжити заходи щодо прискорення передачі відповідно до чинного земельного законодавства безплатно у колективну власність земель колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, трудові колективи яких виявили бажання одержати землю у власність. **При цьому кожному членові підприємства, кооперативу чи товариства мав бути виданий сертифікат на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі. Право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави. Більше того, кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства отримав право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою земельну частку (пай) у натурі (на місцевості), що засвідчується державним актом на право приватної власності на землю.** А вже після виходу громадяни – власники земельних ділянок можуть добровільно створювати на базі належних їм земельних ділянок спільні сільськогосподарські підприємства, асоціації, спілки, акціонерні товариства, інші кооперативні підприємства й організації, а також передавати ці ділянки у спадщину, дарувати, обмінювати, здавати під заставу, надавати в оренду і продавати громадянам України без зміни цільового призначення земельних ділянок.

Таким чином, цим Указом Президента України значно змінено напрями реформування земельних відносин у сільському господарстві. Якщо на попередніх етапах проведення земельної реформи та формування альтернативних форм господарювання на землі здійснювалось способом адміністративного (тобто за рішенням відповідної ради) вилучення земель у колгоспів та радгоспів з наступним наданням їх громадянам насамперед для ведення селянських (фермерських)

господарств, то з ухваленням зазначеного Указу *формування альтернативних форм господарювання на землі* почало здійснюватися способом *трансформації внутрішньої структури землекористувачів колективних сільськогосподарських підприємств за допомогою паювання з можливим утворенням на цій основі інших форм господарювання*. Особливо важливим є те, що така еволюція здійснювалася не за рішенням рад, а за ініціативою самих членів колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та сільськогосподарських акціонерних товариств. Наприкінці 1998 р. паювання земель проведено у 10 807 господарствах, а сертифікати видано у 10773 господарствах (99,7% розпайованих) (табл. 1.3.1).

Паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств створювало правові й організаційні передумови для початку нового етапу земельної реформи, що полягає в здійсненні реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств шляхом створення на їх основі сільськогосподарських формувань ринкового типу, виробнича діяльність яких ґрунтується на приватній власності на землю.

Фактично паювання земель і видачу сертифікатів завершено у 2000 р. Середній розмір земельної частини (паю) становить 4,2 га (табл. 1.3.2).

Фактично ухвалення Указу ознаменувало початок нового етапу у проведенні земельної реформи в Україні. Особливості цього етапу полягають у тому, що, по-перше, об'єктом реформування став увесь сільськогосподарський земельний фонд країни, а не тільки землі, вилучені у колгоспів та радгоспів і передані до земель запасу з метою перерозподілу. На жаль, вжиті у нашій країні заходи щодо реформування земельних відносин не були комплексними.

Для подальшого розвитку реформування земельних відносин на засадах приватної власності Указом Президента України від 03.12.1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» передбачалося здійснення реформування упродовж грудня 1999 – квітня 2000 р. колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної влади на землю та майно способом забезпечення *всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними частками (паями) і майновими паями та створення на їх основі суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності.*

Таблиця 1.3.1. Паювання сільськогосподарських угідь колективної власності станом на 01.10.1998 р.

Адміністративно-територіальна одиниця	Кількість господарств		Кількість громадян, які стали власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай)
	в яких розпайовані землі колективної власності	в яких видані сертифікати на право на земельну частку (пай)	
АР Крим	197	197	146000
Вінницька	720	715	392711
Волинська	405	404	212692
Дніпропетровська	405	405	246188
Донецька	412	412	205823
Житомирська	646	643	267412
Закарпатська	153	153	105510
Запорізька	330	330	178568
Івано-Франківська	307	307	193758
Київська	469	469	250571
Кіровоградська	437	431	217599
Луганська	300	300	141379
Львівська	595	592	339525
Миколаївська	390	390	173594
Одеська	525	521	324866
Полтавська	525	525	320544
Рівненська	352	352	215570
Сумська	439	439	254329
Тернопільська	545	544	300251
Харківська	420	415	197351
Херсонська	289	285	165238
Хмельницька	637	636	346316
Черкаська	500	500	291412
Чернівецька	224	223	172150
Чернігівська	583	583	308124
м. Севастополь	2	2	1432
По Україні	10807	10773	5968913

Таблиця 1.3.2. Середні розміри земельної частки (паю)

Адміністративно-територіальна одиниця	Середній розмір земельної частки (паю), га
Луганська	8,8
Запорізька	7,2
Миколаївська, Херсонська, Харківська	6,6–6,9
Донецька	6,1
Дніпропетровська, Кіровоградська	5,7
АР Крим	5,1
Одеська	4,7
Полтавська, Чернігівська, Сумська	4–4,1
Житомирська	3,6
Київська	3,2
Черкаська, Рівненська, Волинська, Хмельницька, Вінницька	2,5–2,7
Тернопільська, Львівська	1,9–2,1
Чернівецька, Закарпатська	1,4
Івано-Франківська	1,1
Україна	4,2

Цим документом також надавалося громадянам та селянським (фермерським) господарствам право вільного викупу земельних ділянок, що надані їм у користування (понад норму, яка приватизується безкоштовно). Як свідчить динаміка розподілу сільськогосподарських угідь, у 2000 р. товариства з обмеженою відповідальністю, приватно-орендні підприємства і сільськогосподарські кооперативи використовували 51,3% площі сільгоспугідь, громадяни – 18,6%. Площа земель колективних сільгоспідприємств за 1995–2000 рр. зменшилася у 18 разів.

Наступним документом, що розширював рамки реформувань, став Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12.07.1995 р. *Указом передбачається приватизація земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності громадянами та юридичними особами, у статутному капіталі яких відсутня будь-яка частка майна, що перебуває у загальнодержавній власності.*

З метою створення умов для більш ефективного використання земель несільськогосподарського призначення, заохочення інвестицій, відповідно до Указу Президента України від 19.01.1999 р. «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення (із змінами, внесеними згідно з *Указом Президента України від 09.03.2000 р. № 399/2000*), запроваджувався продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності. В Указі визначалися об'єкти купівлі-продажу та земельні ділянки, які не підлягають продажу, продавці земельних ділянок несільськогосподарського призначення: комунальної власності – місцеві ради, державної власності – державні адміністрації, та покупці цих земельних ділянок – громадяни України – суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи.

Пізніше були ухвалені «Основні напрямки розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, іншого несільськогосподарського призначення», які спрямовані на створення правових, економічних та організаційних умов подальшого розвитку ринку земель, як первинного – приватизація земельних ділянок громадянами способом їх безоплатної передачі з державної у приватну власність та юридичними особами способом купівлі-продажу, так і вторинного ринку – створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них.

Функціонування ринку земель мало здійснюватися на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Програмним документом подальшого реформування земельних відносин на основі раціонального та ефективного використання землі, формування збалансованого механізму регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами, гарантування права власності на землю є Указ Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» від 30.05.2001 р.

Цей документ містив аналіз попередніх етапів реформування та визначав завдання майбутніх перетворень у сфері земельних відносин.

У ході земельної реформи здійснено безпрецедентну соціальну акцію – у власність селян безоплатно передано майже 30 млн га землі.

Істотно змінилася структура власності на землю. Якщо до початку земельної реформи, у 1991 р., у державній власності перебувало 100% земельного фонду, то у 1995-му частка державної власності зменшилася до 60,2%, колективна власність становила 36,6, а приватна – 3,2%. У 2000 р. частка приватної власності досягла 48,2%, а державної зменшилася до 50%, тобто процес роздержавлення земель майже завершився (якщо не враховувати необхідності поділу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави). Динаміка структури земель за формами власності за 2001–2016 рр. характеризується даними, що подано в табл. 1.3.3.

Таблиця 1.3.3. Динаміка структури земель за формами власності за 2001–2016 рр.

Дата, рік	Загальна площа земель, тис. га	Землі, які перебувають у власності							
		державній		приватній		колективній (згідно з державними актами)		комунальній	
		тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
01.01.2001	60354,8	30166,5	50,0	29109,2	48,2	1079,1	1,8	–	–
01.01.2002	60354,8	29872,2	49,5	30178	50,0	304,6	0,5	–	–
01.01.2003	60354,8	29872,2	49,5	30178	50,0	304,6	0,5	–	–
01.01.2004	60354,8	29796,8	49,4	30326	50,2	231,7	0,4	–	–
01.01.2006	60354,8	29549,6	49,0	30642,1	50,8	117,1	0,2	–	–
01.01.2007	60354,8	29476,9	49,0	30704,3	50,9	100,9	0,1	–	–
01.01.2008	60354,8	29476,9	48,9	30793,9	51,0	84,0	0,1	–	–
01.01.2009	60354,8	29357,8	48,7	30920,1	51,2	76,9	0,1	–	–
01.01.2010	60354,8	29246,5	48,5	31035,7	51,4	72,6	0,1	–	–
01.01.2011	60354,8	29151,2	48,3	31140,2	51,6	63,4	0,1	–	–
01.01.2012	60354,9	29071,3	48,2	31221,0	51,7	62,6	0,1	–	–
01.01.2013	60354,9	28950,1	48,0	31346,0	51,9	58,8	0,1	–	–
01.01.2014	60354,9	28886,0	47,9	31400,5	52,0	55,8	0,1	12,6	–
01.01.2015	60354,9	28824,6	47,8	31442,7	52,1	55,3	0,1	32,3	–
01.01.2016	60354,9	28758,4	47,6	31489,2	52,2	55,1	0,1	52,2	0,1

До 50 тис. за роки реформи збільшилася кількість *фермерських господарств*, площа земель у користуванні яких *підвищилася від 90 га до майже 4 млн га угідь*.

У результаті реформування колективних сільськогосподарських підприємств, акціонерних товариств і сільськогосподарських кооперативів *6,9 млн громадян одержали сертифікати на земельну частку (пай)*. Абсолютна більшість із них визначили свої земельні ділянки в натурі й одержали державні акти на право власності на земельну ділянку.

Проте слід зазначити, що реалізація заходів земельної реформи мала здебільшого спонтанний характер. За період її проведення так і не було розроблено програми здійснення реформи. Внаслідок відсутності належної координації й контролю з боку державних органів за перебігом реформи, несвоєчасного розв'язання низки організаційних і правових питань реалізація реформених заходів постійно затримувалася.

Особливо серйозні проблеми виникли при проведенні реформи з охороною земельного фонду, зокрема щодо сталості землекористування. У процесі перерозподілу земель, роздержавлення і приватизації земельного фонду порушено сівозміни, подрібнено земельні масиви сільськогосподарських угідь, втрачено лінії та елементи контурно-меліоративної організації території. Не реалізовано можливості вилучення з активного сільськогосподарського обігу майже 5 млн га малопродуктивних, сильноеродованих і деградованих угідь. Передача їх у приватну власність унеможливила реалізацію системи заходів щодо консервації вказаних земель одночасно у межах водозборів, інших природних рубежів з економією коштів на здійснення відповідних заходів.

Останніми роками значно підвищився рівень деградації сільськогосподарських земель. Наслідком високої аграрної освоєності та розораності земельного фонду, екстенсивного господарювання й деградації сільськогосподарських угідь є надзвичайно низький рівень їхньої продуктивності.

Значного поліпшення потребує здійснення державного контролю за використанням і охороною земельного фонду країни.

Вжиття кардинальних заходів потребують проблеми використання у державі особливо цінних земель. Із запровадженням приватної власності на землю докорінно змінився характер земельних відносин. Однак процес приватизації земель унаслідок недостатнього законодавчого забезпечення, через відсутність належного контролю з боку держави та

корумпованість працівників державних і самоврядних органів призвів до масових порушень законодавства, захоплення під забудову особливо цінних земель, земель у прибережних смугах морів, річок та озер, навколо курортів і заповідників, у заповідних лісових масивах.

З метою розв'язання проблем функціонування ринку земель, формування комунальної власності на землю у населених пунктах та поза її межами, організації належної охорони земельного фонду, зміни спрямованості землеустрою, реформування земельного кадастру, створення повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин розроблено Національну доповідь щодо завершення земельної реформи, яку схвалено Президією *Національної академії аграрних наук України 26 серпня 2015 р. Критеріями оцінки рівня виконання земельнореформених заходів прийнято:*

а) реалізацію завдань, визначених постановою Верховної Ради України у 1990 р. і розвинутих Законами, що ухвалено упродовж 1991–1992 рр. та Указами Президента України 1994, 1995, 1999 рр. (приватизація земель, перерозподіл земельного фонду, формування комунальної власності, розвиток форм господарювання і багатокладності економіки, раціоналізація землекористування, охорона угідь);

б) завершеність правової бази, організація системи управління земельними відносинами, визначення заходів землевпорядного земельно-кадастрового забезпечення.

Обґрунтовується, що на завершальному етапі земельної реформи зусилля слід зосередити на захисті суспільних інтересів у процесі землеволодіння та землекористування, а саме:

- ◆ збереження господарств сімейного типу як основи сільського укладу життя, хліборобської культури та виробництва безпечного продовольства;
- ◆ забезпечення доступу до землі як засобу існування значної частини сільського населення, яке формує основу територіальних громад, відповідальних за локальні екосоціосистеми;
- ◆ убезпечення суспільства від негативних наслідків надубарнізації, знелюднення значних територій, соціальних проблем на ринку праці та деградації сільських територій;
- ◆ зниження рівня бідності та справедливості розподілу економічних вигод між різними соціальними групами населення від збільшення валового виробництва й експорту сільськогосподарської продукції та сировини.

1.3.3. Регулювання ринку землі

У загальному вигляді ринок можна визначити як спосіб взаємодії виробників і споживачів товарів, як форму реалізації товарно-грошових відносин.



Ринок – це сукупність соціально-економічних відносин у сфері обміну, за допомогою яких здійснюється реалізація товарів і остаточне визнання суспільного характеру уречевленої в них праці.

Появу ринку зумовлено тими самими умовами, що і товарного господарства: ринок – це результат суспільного поділу праці і господарського відокремлення виробників, що спеціалізуються на виготовленні певного продукту. Ринок з'являється там і остільки, де і оскільки з'являється суспільний поділ праці й товарне виробництво.

Ринок розвивався та удосконалювався упродовж століть. Нині він є одним з центральних елементів системи товарно-грошових відносин.

Що ж таке ринок? Спочатку ринок розуміли як місце, де продавці й покупці особисто зустрічалися. Такий ринок був цілком реальним місцем торгівлі, фізично відчутним центром суспільного життя невеликої спільноти людей. Пізніше ринок став визначатися як уявне місце, де і без особистої зустрічі продавця і покупця способом порівняння цін на товари і обсягів їх виробництва приводяться у відповідність готовність покупців купити, а виробників – доставити на ринок відповідну кількість різних товарів.

Поняття «ринок» здебільшого асоціюється зі сферою обміну. Справді, важливою рисою ринку є те, що визнання суспільного характеру праці, втіленої в товарі, відбувається у сфері обміну, тобто вже після того, як продукти вироблені. Звідси ринком стали називати сферу взаємодії попиту і пропозиції товарів, часто незалежно від місцезнаходження сторін, що вступають в угоду. Можна знайти і таке визначення: **ринок – це суспільний механізм розподілу товарів за допомогою добровільного обміну.**

У результаті суспільного поділу праці суб'єктами ринкових відносин стають усі економічні одиниці, що господарюють, виробляють і споживають різноманітні блага. Суб'єкти ринку у сфері обміну поділяються на дві групи – виробників і споживачів (рис. 1.3.7).

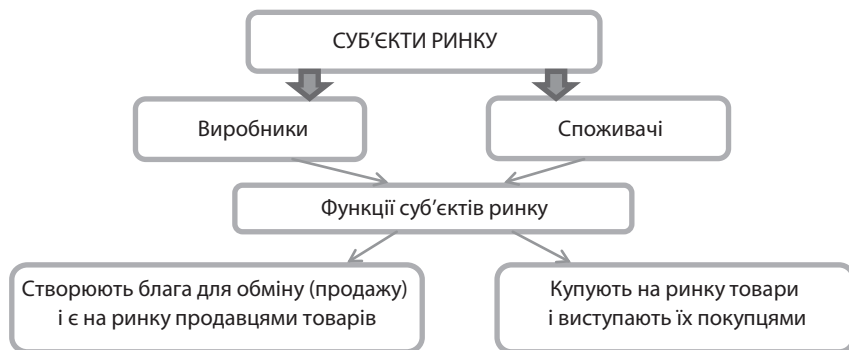


Рис. 1.3.7. Суб'єкти ринкових відносин

Виробники створюють різні блага, призначені для обміну (продажу), і виступають на ринку як продавці товарів. Споживачі купують ці товари для задоволення своїх потреб і виступають на ринку як покупці товарів. Економічні суб'єкти можуть одночасно бути і продавцями, і покупцями.

Життя суспільства являє собою насамперед виробництво, розподіл, обмін і споживання різного роду предметів і послуг. Однак *земля – це товар особливого роду, що відзначається специфікою, яка пов'язана з його незамінністю та фізичною обмеженістю.*

У процесі виробництва, яке завжди має суспільний характер, природні властивості землі перетворюються, їм надаються властивості, завдяки яким вони можуть задовольняти різноманітні потреби людей.

Вирішальне значення має соціальний тип виробництва. Його визначають існуючі відносини власності на засоби виробництва і його продукти.

Створеними предметами і послугами більшою мірою володіє, користується і розпоряджається той, у чий власності перебувають засоби виробництва і передусім земля.

Ринок землі, який виступає базисом будь-якої людської діяльності, стає концентрованим вираженням взаємодії, з одного боку, виробництва, а з іншого, – розподілу і споживання створюваних предметів і послуг.

У ринковій економіці всі фактори виробництва: земля, праця і капітал – повинні функціонувати як товар. В іншому разі, коли той чи інший ресурс, у даному випадку земля, виключається з повноцінного

товарного обігу, це призводить до звуження дії законів товарного виробництва і унеможливує досягнення повного ефекту від створення нових форм господарювання. У нашій країні на законодавчому рівні переважно вирішена проблема створення ринку засобів виробництва, робочої сили, цінних паперів, фінансових ресурсів, інформації, технологій тощо.

Заснування ринку земель в Україні пов'язано з ухваленням Верховною Радою України 30 січня 1992 р. Закону України «Про форми власності на землю», тобто із запровадженням приватної та колективної власності. У Земельному кодексі України, ухваленому через 1,5 міс. після вказаного Закону, було врегульовано основні питання передачі земельних ділянок у власність, у тому числі й земель сільськогосподарського призначення за плату, а також викупу земель, придбання ділянок на основі цивільно-правових угод тощо.

Однак тоді ми мали лише обмежений ринок, оскільки практично купівля-продаж стосувалися дрібних земельних ділянок громадян відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. *Мораторій щодо обороту земель фермерських господарств, колективних сільгоспідприємств, кооперативів та акціонерних товариств уперше було запроваджено ще у 1992 р.*

Стаття 17 Земельного кодексу України стверджувала, що «власники земельних ділянок, переданих їм радою народних депутатів не вправі протягом шести років із часу набуття права власності продавати або іншим способом відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана».

Однак Кодекс передбачав, що «при наявності поважних причин суд за позовом власника може скоротити зазначений строк».

Конституція України (1996 р.) гарантувала право власності на землю. Це право, як відомо, набувається і реалізується виключно відповідно до закону.

Як відомо, основи функціонування ринку земель врегульовано в Цивільному та Земельному кодексах України. Зокрема, Цивільний кодекс України визначив порядок набуття права на земельні ділянки на основі угод про міну, дарування, успадкування тощо. Главою 20 Земельного кодексу України встановлено засади придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод, а главою 21 визначено порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах. Викуп

ділянок для суспільних потреб або примусове відчуження їх з мотивів суспільної необхідності урегульовано у главі 22 Кодексу.

Що стосується порядку викупу земельних ділянок для суспільних потреб, продажу права на оренду земельних ділянок, набуття права на оренду на конкурентних засадах та інших, то слід мати на увазі, що вони врегульовуються окремими законами.

Однак купівля-продаж або іншим способом відчуження земель сільськогосподарського призначення, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток-паїв з 1 січня 2002 р. обмежена внаслідок запровадження мораторію, який діє до 1 січня 2019 р. Європейський суд з прав людини у своєму рішенні від 22 травня 2018 р. вважає, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення порушує права українців-власників своєї землі. Він також порушує статтю 1 протоколу № 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод («захист власності»). Ухвалюючи рішення щодо запровадження мораторію Уряд стверджував, що цей захід перешкодить концентрації землі групами осіб, зупинить збіднення людей у сільській місцевості і забезпечить обробіток земель й надалі. Однак суд встановив, що держава не забезпечила справедливого балансу між загальними інтересами громадян та майновими правами заявників. Жодна країна, яка входить до Ради Європи, не запровадила такої заборони. Рішення Європейського суду з прав людини щодо мораторію підлягає виконанню.

При ухваленні Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», підготовка якого триває починаючи з квітня 2013 р., необхідно відновити конституційне право власників щодо розпорядження земельними ділянками, а також запобігти негативним наслідкам щодо нецільового використання землі, поширення спекулятивних операцій, концентрації землі в обмеженій групі людей.

Не можна не враховувати і негативної вітчизняної практики щодо зміни цільового призначення сільськогосподарських земель, розпродажу земель резервного фонду та запасу, продажу надмірних площ угідь при купівлі безгосподарних господарських дворів, ферм, окремих будівель і споруд, скупівлі ділянок у місцях майбутнього будівництва автобанів, добування корисних копалин тощо.

Досвід інших країн свідчить, що функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення має свої особливості в багатьох європейських країнах (рис. 1.3.8).



Рис. 1.3.8. Відмінності обігу сільськогосподарських земель у європейських країнах

Згідно з напрацьованими концептуальними положеннями ухвалення Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» пов'язується з виконанням передумов, до яких віднесено:

- ◆ передачу у комунальну власність територіальних громад земель державної власності за межами населених пунктів, визначення порядку встановлення меж об'єднаних територіальних громад, а також порядку здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;
- ◆ запровадження ефективних механізмів протидії земельному рейдерству;
- ◆ спрощення умов одержання громадянами земельних ділянок на створення фермерських господарств;
- ◆ встановлення порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України;
- ◆ передачу у власність фермерським господарствам, землі, що були надані раніше у довічне успадковане володіння;
- ◆ вдосконалення процедури пільгового оподаткування та фінансової підтримки вітчизняних товаровиробників.

На першому етапі передбачається запровадити пілотні проекти із продажу земель державної власності приблизно до 200 тис. га у цілому з метою визначенням орієнтовних цін продажу. На другому етапі пропонується дозволити продаж земель сільськогосподарського призначення приватної власності (за бажанням власника – на земельних торгах), а також продаж земель державної і комунальної власності виключно на торгах. Терміни реалізації етапів не наведено.

Землю можуть купувати громадяни України, а також юридичні особи всіх форм власності; зареєстровані за законодавством України, які мають статус сільськогосподарського виробника останні 3 роки, у статутному капіталі яких не менше 100% належать громадянам України або юридичним особам, у виручці яких доходи від реалізації сільськогосподарської продукції за останні 3 роки становить 75%. Не можуть купувати землю сільськогосподарського призначення іноземні держави, міжнародні організації, іноземці, іноземні юридичні особи, особи без громадянства.

Стартова ціна продажу на електронних торгах не може бути нижчою нормативної грошової оцінки.

Мінімальний розмір ділянки сільськогосподарського призначення не може бути меншим 1 га.

Максимальний розмір земельної ділянки пропонується обмежити: для фізичних осіб-громадян України – до 200 га (площа може збільшитися у разі успадкування землі за законом);

для юридичних осіб – з урахуванням відносин контролю можуть володіти (мати у власності) не більше 30% сільгоспугідь району або 10 тис. га у межах одного району, або 2% сільгоспземель області, або 40 тис. га у межах однієї області; 0,5% сільськогосподарських земель України*.

Для держави та територіальних громад площа земель, яка може перебувати у державній чи комунальній власності, не обмежена (рис. 1.3.9).

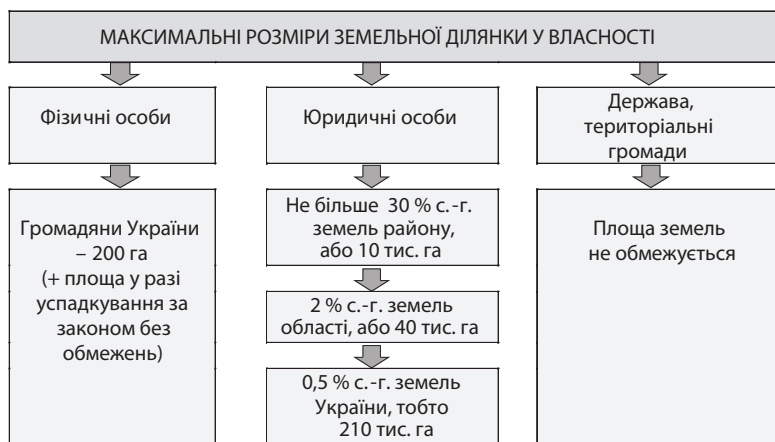


Рис. 1.3.9. Обмеження площі земель у власності

Переважне право на придбання земельної ділянки мають:

- ◆ співвласники земельної ділянки;
- ◆ територіальні громади, на території яких знаходяться земельні ділянки;
- ◆ орендарі чи особи, які використовують земельну ділянку або її частину на підставі цивільно-правових договорів;
- ◆ власники суміжних земельних ділянок (рис. 1.3.10).

* Дані обмеження не поширюються на площу земель, які перебувають в оренді юридичних осіб, які вони обробляють.

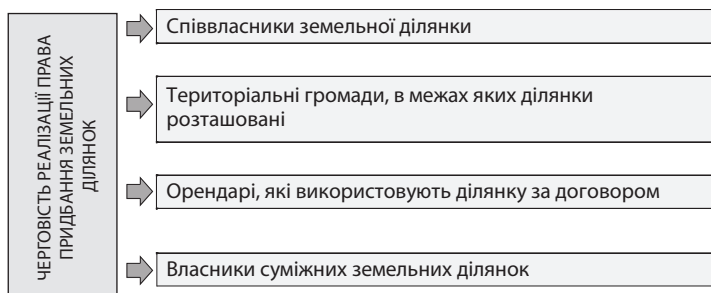


Рис. 1.3.10. **Послідовність придбання земельних ділянок у власність**

Зміна цільового призначення може бути здійснена з моменту набуття права власності (варіанти: 3, 10 років; без обмежень строку за умови сплати 9-кратного розміру ціни придбання земель).

Як свідчить аналіз підготовлених пропозицій, намагання пов'язати ухвалення і введення у дію Закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення з виконанням певних передумов може призвести до ігнорування рішення Європейського суду з прав людини щодо мораторію. Крім значного обсягу законотворчої роботи з напрацювання передбачених законодавчих актів і витрат часу на їх ухвалення, доведеться здійснити низку заходів щодо їх реалізації. Перелік передумов здебільшого безпосередньо не пов'язаний з обігом земель сільськогосподарського призначення (передача у комунальну власність земель державної власності за межами населених пунктів, встановлення меж територіальних громад, а також порядку здійснення державного контролю землекористування, запровадження на практиці механізмів протидії рейдерству, передача у власність фермерським господарствам раніше наданих їм земель у довічне успадковане володіння тощо). Може скластись враження, що перераховані передумови (у разі їх здійснення) призведуть до продовження мораторію на купівлю-продаж земель на невизначений строк, тобто стримують реалізацію рішення Європейського суду.

Етапність робіт із запровадження обігу земель не має достатнього обґрунтування та визначених строків.

Максимальні розміри земельних ділянок, запропоновані для продажу юридичним особам (від 10 тис. га у межах адміністративного району до 210 тис. га у межах держави у цілому) є яскравим прикла-

дом концентрації земельного ресурсу групами осіб за рахунок обезземелення особистих селянських, фермерських господарств, інших сільськогосподарських підприємств. Таким чином, на площу земель, які перебувають в оренді юридичних осіб, не встановлено будь-яких обмежень. Отже, землі, що орендуються великими господарствами – агрохолдингами, передбачено захистити на законодавчому рівні, що не може бути беззастережно підтримано.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте суть поняття «власність» та визначте його структуру.
2. Охарактеризуйте основні аспекти власності.
3. Охарактеризуйте виникнення й основні етапи еволюції відносин власності.
4. Охарактеризуйте форми власності. Які форми власності на землю існують в Україні?
5. Які існують способи набуття права власності на земельні ділянки громадянами України?
6. Які існують способи набуття права власності на земельні ділянки юридичними особами?
7. Розкрийте основні етапи реформування земельних відносин в Україні.
8. Дайте визначення поняттю «земельна реформа». Завдання та напрями земельної реформи.
9. Розкрийте особливості регулювання ринку сільськогосподарських земель в європейських країнах.
10. Охарактеризуйте основні напрями регулювання ринку землі в Україні.



Тести для самоконтролю

- 1. Фактичні дії людей щодо умов і результатів виробництва – це:**
- а) розпорядження;
 - б) користування;
 - в) володіння;
 - г) привласнення.

2. Право власності слід розуміти як:

- а) врегульовані нормами цивільного права майнові та особисті немайнові відносини, учасники яких виступають юридично рівними носіями прав та обов'язків;
- б) сукупність узаконених державою прав та норм економічних взаємовідносин фізичних і юридичних осіб, які складаються між ними з приводу привласнення й використання об'єктів власності;
- в) право володіння і користування земельною ділянкою, що знаходиться у державній або комунальній власності;
- г) сукупність суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею.

3. Соціальний аспект власності:

- а) характеризує наявність впливу на політику держави залежно від привласнення засобів виробництва, інших об'єктів власності;
- б) розкриває процес утворення та розвитку класів, соціальних груп і взаємодію між ними залежно від відношення до засобів виробництва;
- в) характеризує наявність або відсутність певних об'єктів власності у руках нації, народу;
- г) характеризує наявність впливу на політику держави залежно від привласнення засобів виробництва, інших об'єктів власності.

4. Не є видом приватної форми власності:

- а) індивідуальна;
- б) комунальна;
- в) приватнотрудова;
- г) приватнокапіталістична.

5. Суб'єктами права комунальної власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади;
- г) іноземні фізичні та юридичні особи.

6. Громадяни України не набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу.

7. Земельна реформа – це:

- а) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів;
- б) комплекс заходів – правових, соціально-економічних, технічних та організаційних, – спрямованих на перебудову земельних відносин;
- в) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території;
- г) суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

8. У ринкових умовах земля стала:

- а) об'єктом нерухомості та інвестицій;
- б) предметом праці;
- в) головним засобом виробництва;
- г) місцем проживання населення.

9. Ринок – це:

- а) сукупність соціально-економічних відносин у сфері обміну, за допомогою яких здійснюється реалізація товарів і остаточне визнання суспільного характеру, уречевленої в них праці;
- б) особливий вид економічних відносин між членами суспільства, господарствами, державою з приводу володіння та використання землі й привласнення інших об'єктів власності, а також виробництва, розподілу, обміну, споживання сільськогосподарської продукції;
- в) процес планування, організації, приведення в дію та контроль організації з метою досягнення координації людських і матеріальних ресурсів, необхідних для ефективного виконання завдань;
- г) засоби виробництва, за допомогою яких виробляють матеріальні блага, а також люди, що здатні до праці, мають певні навички й знання і приводять у дію ці засоби та вдосконалюють їх.

10. Заснування ринку земель в Україні пов'язано з ухваленням Верховною Радою України :

- а) Закону України «Про форми власності на землю»;
- б) Конституції України;
- в) Земельного кодексу України;
- г) Податкового кодексу України.

Список літератури

1. *Добряк Д.С., Бабміндра Д.І.* Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. Київ: Урожай, 2006. 336 с.
2. *Мартин А.Г.* Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ: АграрМедіаГруп, 2011. 254 с.
3. *Мірошниченко А.М.* Земельне право України: навч. посіб. Київ: Алерта, 2012. 392 с.
4. *Національна доповідь щодо завершення земельної реформи; за наук. ред. Л.Я. Новаковського.* Київ: Аграр. наука, 2015. 48 с.
5. *Новаковська І.О.* Трансформація сільськогосподарського землекористування. Чернівці: Прут, 2010. 208 с.
6. *Новаковський Л.Я., Будзилович І.С.* Уроки земельного реформування. Київ: Урожай, 2002. 126 с.
7. *Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990. № 563-XII.* ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.
8. *Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки: Указ Президента України від 30.05.2001. № 372/2001.* ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/372/2001/card2#Card>.
9. *Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV.* База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
10. http://pidruchniki.com/12980108/politekonomiya/osnovni_formi_vlasnosti.
11. *Lerman, Zvi Csaki Csaba and Feder, Gershon* (2004). *Agriculture in Transition: Land Policies and Evolving Farm Structures in Post-Soviet Countries.* Lexington Books, London, Boulder New York, Toronto and Oxford.

Тема 1.4

ЕФЕКТИВНІСТЬ І ЕКОЛОГІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

- 1.4.1. Ефективність землекористування та принципи її визначення.
- 1.4.2. Система показників ефективності сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування.
- 1.4.3. Оптимізація та екологізація землекористування.

1.4.1.

Ефективність землекористування та принципи її визначення

Економічна наука трактує ефект як досягнутий результат у різних формах вияву – матеріальній, грошовій, соціальній та ін. Ефективність у цілому – це здатність створювати ефект, результативність процесу, проекту тощо і вона визначається як відношення ефекту, результату до витрат, що забезпечили цей результат.

Розрізняють ефективність:

- ◆ державного регулювання економіки;
- ◆ економічну ефективність;
- ◆ ефективність експорту-імпорту;
- ◆ ефективність інвестицій;
- ◆ ефективність капітальних вкладень;
- ◆ ефективність праці;
- ◆ ефективність регіонального господарства, у тому числі сільського;
- ◆ соціальну ефективність;
- ◆ техніко-економічну ефективність;
- ◆ ефективність суспільного виробництва у цілому.

Для свого розвитку усі галузі народного господарства потребують відповідної територіальної бази – землі. Однак для виробництва сільськогосподарської продукції, функціонування агропромислового комплексу у цілому земля, крім територіальної бази, є основним засобом сільгоспвиробництва.



Агропромисловий комплекс (АПК), ядром якого є сільське господарство, покликаний забезпечувати потреби населення у харчових продуктах, а **комплекс** легкої промисловості – сировиною, з якої виробляються товари народного споживання.

Практика господарювання в ринкових умовах підтверджує ту незаперечну істину, що результативність та ефективність діяльності сільськогосподарських підприємств передусім залежить від ефективності використання землі.

Ефективність (від лат. *Effectivus* – діяльний, творчий) – це відношення результату (ефекту) до витрат, які були затрачені на його отримання. Схему визначення показника ефективності може бути виражено за формулою:

$$\text{Ефективність} = \frac{\text{Результати}}{\text{Витрати (ресурси)}} .$$

Термін «*ефект*» (від лат. *Effectus* – дія, результат) в широкому розумінні означає результат будь-якого процесу. Тому «ефект» і «результат» можна розглядати також як синоніми.

Щодо категорії «ефективність», то вона, на відміну від «ефекту», є значно ширшим поняттям і враховує не лише отриманий результат, але й витрати, які були затрачено на його отримання.

Як зазначалося, термін «ефективність» використовується у різних сферах діяльності. Однак з огляду на вирізнення за окремими ознаками відповідних видів ефективності, кожен з них має свої особливості.

Ефективне використання земельних ресурсів у сільському господарстві слід розуміти як соціально-економічну категорію, що відображає відносини між людьми у процесі здійснення технологічних виробничих процесів, пов'язаних із виробництвом сільськогосподарської продукції, з метою максимального задоволення потреб населення у харчових продуктах, а також для забезпечення відновлення природної родючості ґрунту, збільшення продуктивного потенціалу земельних ресурсів і їх використання за умов високого рівня екологічної завантаженості як їх, так і навколишнього середовища у цілому.

У ринкових умовах змінилося тлумачення ефективного використання землі. Воно відображається як економічно доцільне та прибуткове використання земельної ділянки за цільовим призначенням без погіршення її якісних та еколого-естетичних характеристик і з дотриманням вимог обтяжень та обмежень, що досягаються способом інтенсифікації виробництва та вдосконалення територіальної організації земельного фонду.

Ефективність використання сільськогосподарських угідь певною мірою залежить від рівня дохідності аграрних підприємств, але їх фінансові інтереси не повинні призводити до погіршення властивостей земельних ресурсів як головного засобу виробництва у сільському господарстві. **Раціональне використання сільськогосподарських земель** – це таке їх цільове (дозволене) й комплексне використання, відповідно до якого досягається баланс (найоптимальніше, пропорційне й гармонічне зіставлення) між ефективністю використання земель та екологічними вимогами.

Комплексне використання сільськогосподарських земель (збалансоване) – це використання земель з урахуванням взаємозв'язків, взаємодії та взаємозалежності всіх природних факторів, навколишнього середовища та з урахуванням інтересів суспільних (державних), територіальних громад, юридичних осіб та громадян.

Ефективність виражають за допомогою критеріїв та показників.

Критерій – це головна відмінна ознака й визначальна міра вірогідності пізнання сутності ефективності виробництва (діяльності), згідно з яким здійснюється кількісна оцінка рівня цієї ефективності.

Показник – це свідчення, доказ, ознака чогось; переважно у множині зображення (у цифрах, графічно) досягнень, результатів чиеїс праці. Показники зображають кількісний стан ефективності. Критерій надає широку характеристику ефективності, тоді як показник – односторонню.

Економічна ефективність – це таке співвідношення між ресурсами й результатами виробництва, відповідно до якого отримують вартісні показники ефективності виробництва (рис. 1.4.1).

Групування показників:

- 1) ресурси і результати виражено у вартісній формі;
- 2) ресурси – у вартісній, а результати – у натуральній формі;
- 3) ресурси – у натуральній, а результати – у вартісній формі.

Досягнути збільшення рівня економічної ефективності можливо за умов зниження матеріало-, фондо-, трудомісткості продукції, зростання продуктивності праці, зниження собівартості продукції тощо.

Соціальна ефективність – поняття, що зображає поліпшення соціальних умов життя людей (покращання умов праці і побуту, поліпшення зовнішнього довкілля, підвищення рівня зайнятості та безпеки життя людей, зменшення тривалості робочого тижня без зниження заробітної плати, скасування важкої фізичної праці тощо). **Соціальна**

ефективність – це задоволення соціальних цілей та потреб суспільства через здійснення державою управлінської діяльності.



Соціальна ефективність – це відповідність результатів господарської діяльності основним соціальним потребам і цілям суспільства.

Інтегральним показником соціальної ефективності є підвищення народного добробуту, якості життя.

Соціальну ефективність можна розглядати як на загальнодержавному рівні, так і на локальному рівні.

Загальна – відображає потреби суспільства у продукції сільського господарства й послугах усіх видів. Вона вимірюється рівнем забезпечення від регіонального виробництва продовольчої продукції до необхідного обсягу, споживання на 1 особу/га, відповідність виробленої продукції санітарним стандартам та нормативам. **Локальна** – відображає потреби людини, а також рівень задоволення житлом, закладами освіти, культури, охорони здоров'я, транспортом, іншою соціальною інфраструктурою.

Показниками соціальної ефективності є:

- ◆ частка прибутку, спрямованого на соціальні заходи, у загальній масі чистого прибутку;
- ◆ величина цього прибутку в розрахунку на одного середньооблікового працівника підприємства.

Під час встановлення соціальної ефективності насамперед береться до уваги рівень оплати праці його працівників.

Екологічна ефективність характеризує відносини людини з навколишнім середовищем.



Екологічна ефективність – це збереження екологічного середовища в умовах зростання продуктивності виробництва та забезпечення населення екологічно чистими харчовими продуктами.

Її показниками є:

- ◆ баланс гумусу;
- ◆ родючість ґрунту;
- ◆ забрудненість;
- ◆ рівень ерозійної небезпеки сільськогосподарських культур;
- ◆ коефіцієнт екологічної стабільності території;

- ◆ коефіцієнт антропогенного навантаження;
- ◆ зниження забруднення навколишнього середовища;
- ◆ рівень еродованості земель;
- ◆ зміна площі земельних угідь;
- ◆ безвідходність виробництва;
- ◆ частка чистого прибутку підприємства, спрямованого на екологічні заходи;
- ◆ частка екологічно чистої продукції;
- ◆ масштаби використання мінеральних добрив;
- ◆ наявність сучасних очисних споруд.

Показники екологічної ефективності поділяють на натуральні й вартісні.

Високий рівень екологічної ефективності досягається способом створення конкурентоспроможних за ціною товарів і послуг, які задовольняють потреби людей і підвищують якість життя, одночасно зменшуючи вплив на навколишнє середовище і ресурсомісткість.

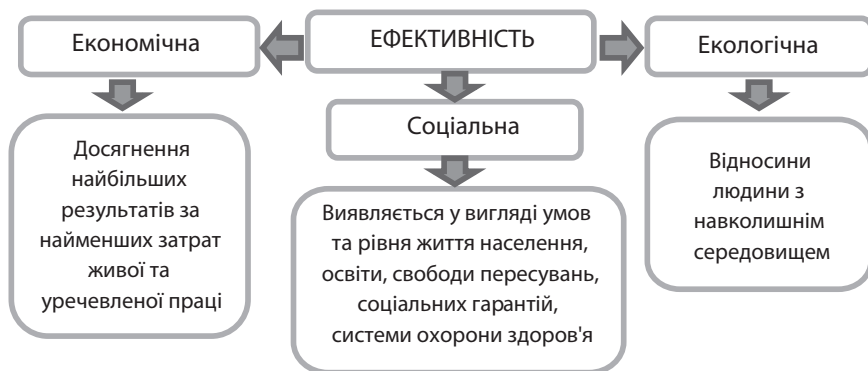


Рис. 1.4.1. Види ефективності

Технічна ефективність – це здатність підприємства виробити цей обсяг продукції, використовуючи мінімум ресурсів або виробити якнайбільше продукції, використовуючи таку кількість ресурсів. Показниками є: продуктивність худоби, врожайність сільськогосподарських культур тощо.

Технологічна ефективність – це результат взаємодії факторів виробництва, що характеризує досягнуту продуктивність живих ор-

ганізмів, які використовуються у сільському господарстві як засоби виробництва, врожайність культур з одиниці посівної площі, продуктивність худоби і птиці, вихід валової продукції з одиниці площі.

Технологічна ефективність характеризується комплексом натуральних і вартісних показників, що зображають рівень використання земельних, трудових, матеріальних ресурсів у процесі виробництва продукції, а також приріст ефективності елементів систем землеробства. Зокрема, до них належать такі показники:

- ◆ приріст урожайності сільськогосподарських культур;
- ◆ зниження енергомісткості виробництва продукції землеробства;
- ◆ приріст валової продукції сільського господарства у порівняльних цінах (на 1 га сільськогосподарських угідь, на 1 робітника).

Інвестиційна ефективність – це результативність від вкладення коштів (інвестицій) у ресурси. Її показниками є дохід на одиницю земельної площі, прибуток на 1 грн інвестицій, сукупність інвестицій на 1 га сільськогосподарських угідь тощо. Вона характеризується системою показників, що зображають співвідношення, пов'язаних з інвестиціями витрат і результатів, що показують економічні переваги одних інвестицій над іншими.

На практиці визначається також еколого-економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь – як здатність отримати максимальний обсяг високоякісної продукції, зберігаючи та відновлюючи при цьому природні властивості ресурсів за видами з мінімальними затратами.

Її показниками є:

- 1) економічна ефективність екологічних витрат;
- 2) відшкодування еколого-економічного збитку;
- 3) додатковий обсяг продукції, отриманої внаслідок екологічно спрямованих заходів;
- 4) додатковий чистий дохід після впровадження землеохоронних заходів.

Як відомо, багаточисленні показники землекористування залежно від ролі та функцій землі можна об'єднати у дві групи. Перша група включає ті з них, що характеризують використання землі як основного засобу виробництва сільськогосподарської та лісгосподарської продукції. Друга група показників віддзеркалює використання землі як територіальної, просторової бази для розміщення населення, підприємств, будов, інших об'єктів.

Незважаючи на те, що обидві групи іноді об'єднують аналогічні за змістом показники, вони характеризують лише використання тільки складових земельного фонду, тобто є галузевими. Поряд з ними вкрай необхідні показники, які б розкривали використання земельного фонду конкретної територіальної одиниці у цілому.

На відміну від галузевих показників, що відображають в одних випадках використання землі – основного засобу виробництва, а в інших – територіального базису, загальноресурсні показники необхідні для розкриття використання землі як природного ресурсу загалом.

Характер використання землі у цілому визначається окремими видами використання, тобто складом земельних угідь. За співвідношенням угідь можна стверджувати про те, що використовується дана територія переважно у сільському або лісовому господарстві, зайнята вона населеними пунктами або промисловими підприємствами, рекреаційними чи іншими об'єктами. Як визнають багато вчених – правильний розподіл площі землі між окремими видами використання є необхідною передумовою для охорони земельних ресурсів. Якщо такий розподіл не буде попередньо здійснено, всі інші заходи можуть стати безрезультатними.

Тільки після того, як буде проведено розумний, науково обгрунтований розподіл землі між окремими видами її використання, можливо досягти певного успіху від проведення інших заходів, особливо землеохоронних. Сталість ландшафтів як ресурсоощадних та природовідновлюваних систем зумовлюється тим, наскільки оптимально їх елементи співвідносяться і сприяють збереженню ландшафтів.

Серед ландшафтоутворюючих елементів найбільшу частку займають сільськогосподарські угіддя, ліси, урбанізовані та індустріальні території. Саме вони переважно характеризують використання землі як ресурсу у цілому, тобто є загальноресурсними показниками характеру землекористування. Сільськогосподарську освоєність та лісистість іноді відносять до показників оптимального використання земель. Але слід мати на увазі, що максимальне їх значення призводить до ігнорування норми навантаження на ландшафт, забезпечення співвідношення площ сільськогосподарських угідь і лісів.

Найбільш обгрунтованими у сучасних умовах слід вважати нормативи оптимальної лісистості різних районів. Для України в цілому цей показник за дослідженнями окремих авторів коливається від 16,5 до 25%, зокрема у степових районах 5–10, у лісостепових – 13–20, у

поліських – 20–40%. Поряд з оптимальною лісистістю повинні бути встановлені нормативи оптимальної сільськогосподарської освоєності, оптимальні рівні урбанізованих та індустріальних територій для різних районів країни. Кількісні показники таких нормативів повинні базуватися на таких величинах антропогенного та техногенного навантажень, які б не призводили до порушення соціально-економічних функцій ландшафту, не викликали негативних змін його властивостей. Наявність таких нормативів дасть можливість розробити систему необхідних оптимальних показників ефективності землекористування.

Загальноресурсна ефективність використання земель визначається способом порівняння індивідуальних показників, що відображають характер землекористування, і відповідних оптимальних нормативів аналогічних територіальних одиниць. Система показників використання землі як природного ресурсу у цілому включає загальноресурсні: характер землекористування (сільськогосподарська освоєність, лісистість, рівень урбанізованих та індустріальних територій) і ефективність (порівняння відповідних індивідуальних показників і оптимальних нормативів).

Встановлення показників загальноресурсної ефективності землекористування передбачає наявність нормативів оптимальних лісистості, сільгоспосвоєності, урбанізованих та індустріальних територій. За виключенням рівня лісистості інші оптимальні нормативи до цього часу не розроблено.

1.4.2.

Система показників ефективності сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування

Система ефективного сільськогосподарського землекористування ґрунтується на багатьох положеннях, основними з яких є:

- ◆ здійснення ефективної екологічної політики;
- ◆ планування господарської діяльності та використання і охорони земель;
- ◆ надійності і обґрунтованості всієї системи використання і охорони земель;
- ◆ дієвості системи спостереження і контролю землекористування.

До показників ефективності сільськогосподарського виробництва відносять:

- ◆ рівень урожайності основних сільськогосподарських культур;
- ◆ валове виробництво;
- ◆ валовий дохід;
- ◆ грошові надходження від реалізації продукції на одиницю площі.

Визначення рівня ефективності пов'язано з оцінкою родючості ґрунтів, використанням даних Державного земельного кадастру.

Повне задоволення потреб населення у харчових продуктах, а галузей легкої промисловості у сільськогосподарській сировині, потребує збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на основі раціонального та ефективного використання землі. Практика господарювання у ринкових умовах підтверджує ту незаперечну істину, що результативність та ефективність діяльності сільськогосподарських підприємств передусім залежить від ефективного використання землі.

Економічна ефективність використання земельних угідь у сільському господарстві характеризується системою натуральних і вартісних показників.

До *натуральних показників* належать: урожайність сільськогосподарських культур та виробництво окремих видів сільськогосподарської продукції з розрахунку на 100 га відповідних земельних угідь (молока, м'яса всіх видів, яловичини, вовни – на 100 га сільськогосподарських угідь; зерна, буряків цукрових та інших продуктів рослинництва, а також свинини – на 100 га ріллі; продукції птахівництва – на 100 га площі посіву зернових культур).

До *вартісних показників* відносять: вартість валової, товарної і чистої продукції та прибуток з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь.

Оскільки натуральні показники характеризують рівень використання певної частини сільськогосподарських угідь при виробництві окремих видів продукції рослинництва і тваринництва, їх застосовують щодо господарств з однаковою галузевою структурою виробництва.

Вартісні показники найбільш широко визначають економічну ефективність використання землі і дають змогу порівнювати та об'єктивно оцінювати рівень використання земельних ресурсів у господарствах, які спеціалізуються на виробництві різних видів продукції. Однак площу угідь слід визначити у зіставних величинах (кадастрових гектарах).

За даними *табл. 1.4.1* можна оцінити рівень економічної ефективності використання землі у господарствах України. Аналізуючи його в динаміці, необхідно зазначити, що у 1990–2000 рр. відбулося значне зниження ефективності використання сільськогосподарських угідь. Так, у 2000 р. порівняно з 1990 р. вартість валової продукції (у порівняльних цінах 2005 р.) з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь зменшилась з 3526 грн по 2027 грн, або в 1,8 раза. Водночас зменшилась урожайність основних сільськогосподарських культур та знизився рівень виробництва молока і м'яса, які є основою організації раціонального харчування населення.

Таблиця 1.4.1. Ефективність використання сільськогосподарських угідь України (усі категорії господарств)

Показники	Роки				
	1990	2000	2005	2010	2016
Вартість валової продукції на 1 га с.-г. угідь (у порівняльних цінах), грн	3526	2027	2481	2755	3752
Урожайність, ц/га:					
зернових культур	35,1	19,4	26,0	26,9	46,1
буряків цукрових	276	177	248	278	481,5
соняшнику	15,8	12,2	12,8	15,0	22,4
картоплі	117	122	128	133	165,8
Вироблено на 100 га с.-г. угідь, ц:					
молока	576	315	370	308	250
м'яса усіх видів (забійна маса)	102	41	43	56	56

У 2000–2010 рр. ефективність використання земельних ресурсів підвищилася. Вартість валової продукції на 1 га сільськогосподарських угідь збільшилась на 728 грн, або на 35,9%. Однак ефективність використання земельних угідь підвищувалася дуже повільно. Так, рівень виробництва валової продукції у 2005–2010 рр. збільшився всього на 11,0%. Упродовж 2010–2016 рр. це зростання становило 36,7%, швидко підвищилась урожайність зернових, буряків цукрових, соняшнику. Однак виробництво молока і м'яса продовжило зменшуватися.

Підвищення ефективності використання земельних ресурсів є однією з найважливіших народногосподарських проблем, успішне розв'язання якої сприятиме ефективному функціонуванню аграрних під-

приємств. При цьому необхідно зазначити, що провідні господарства України досягли досить високого рівня ефективності використання сільськогосподарських угідь.

Можна виділити такі основні напрями підвищення економічної ефективності використання землі у сільському господарстві:

- 1) систему заходів щодо підвищення родючості земель;
- 2) охорону ґрунтів від ерозії та інших руйнівних процесів;
- 3) зменшення площ земель, які не підлягають сільськогосподарсько-му обороту.

Різноманітність природних умов зумовлює необхідність впровадження науково обґрунтованої системи ведення сільського господарства, яка передбачає підвищення родючості ґрунтів, поліпшення якісного стану сільськогосподарських угідь. Тому головною складовою системи ведення сільського господарства є система землеробства.

Підвищенню ефективності використання землі у сільському господарстві сприяє інтенсифікація рослинництва на основі реалізації прогресивних систем землеробства, провідної техніки і технології вирощування сільськогосподарських культур.

На поліпшення економічної родючості ґрунту та вирощування сталих урожаїв сільськогосподарських культур спрямована меліорація земель. Вона охоплює зрошення, насадження лісосмуг (агромеліорація), докорінне поліпшення природних кормових угідь, протиерозійні та інші заходи.

Економічна ефективність використання виробничих ресурсів рослинництва значною мірою залежить від рівня родючості ґрунтів. Динаміка вмісту гумусу у ґрунтах різних зон України свідчить про те, що вирощування високих урожаїв сільськогосподарських культур в умовах бездефіцитного балансу гумусу потребує збільшення застосування органічних добрив. На 1 га орної землі потрібно вносити в середньому 10,5 т органічних добрив, зокрема на Поліссі – 14 т, у Лісостепу – 11 і Степу – 9 т, водночас наразі вноситься 0,5 т/га.

Важливим напрямом підвищення економічної ефективності використання землі є охорона ґрунтів від ерозії та інших руйнівних процесів.

Ефективне використання земельних ресурсів характеризується коефіцієнтом екологічної стабільності території ($K_{\text{ек.ст.}}$), який визначає рівень інтенсивного використання землі.

Коефіцієнт екологічної стабільності території розраховується за формулою:

$$K_{\text{ек.ст.}} = \frac{\sum (K1_i \cdot P_i)}{\sum P_i} K_p, \quad (1.4.1)$$

де $K1_i$ – коефіцієнт екологічної стабільності угіддя i -го виду; P_i – площа угідь i -го виду; K_p – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу ($K_p = 1,0$ – для стабільних територій і $K_p = 0,7$ – для нестабільних територій).

Для визначення впливу діяльності людини на стан природного середовища розраховується коефіцієнт антропогенного навантаження.

Коефіцієнт антропогенного навантаження ($K_{\text{а.н.}}$) показує, наскільки сильно впливає діяльність людини на стан природного середовища. Він обчислюється за такою формулою:

$$K_{\text{а.н.}} = \frac{\sum (P_i \cdot B_i)}{\sum P_i}, \quad (1.4.2)$$

де P_i – площа земель з відповідним рівнем антропогенного навантаження, га; B_i – бал відповідної площі з певним рівнем антропогенного навантаження (вимірюється за 5-бальною шкалою).

Відношення площі ріллі до площі сільськогосподарських угідь є *коефіцієнтом розораності*. Коефіцієнт розораності ($K_{\text{роз}}$) розраховується, як частка орних земель у структурі усіх угідь:

$$K_{\text{роз}} = \frac{P_{\text{ріллі}}}{\sum P}. \quad (1.4.3)$$

Коефіцієнт лісистості ($K_{\text{ліс}}$), що характеризує відношення площі лісів даної території до її загальної площі, розраховується, як частка лісів, чагарників і лісосмуг у структурі усіх угідь:

$$K_{\text{ліс}} = \frac{P_{\text{ліс}}}{\sum P}. \quad (1.4.4)$$

З метою диференційованої характеристики використання земельних ресурсів вводиться поняття «*індекс екологічної невідповідності сучасного використання орних земель*», який кількісно дорівнює відношенню фактичної розораності до максимальної площі орнопридатних земель і визначається за формулою:

$$I_n = S_\phi / S_o, \quad (1.4.5)$$

де I_n – індекс екологічної невідповідності; S_ϕ – площа орних земель (за обліком); S_o – максимальна площа орнопридатних земель.

Обчислення *перевищення допустимої розораності*:

$$P_{\text{роз}} = (I_n - 1) \times 100. \quad (1.4.6)$$

Індекс збереження ґрунтів (ІЗГ) вираховується за формулою як співвідношення гумусового горизонту до змиву ґрунту 10% забезпеченості:

$$\text{ІЗГ} = \frac{H}{Z_{\text{мив.}} 10\%}. \quad (1.4.7)$$

Для раціоналізації землекористування у бік його екологізації працюють у таких важливих напрямках:

- ◆ відтворення рівнів соціально-економічного розвитку регіонів відповідно до рівня розвитку природно-ресурсного потенціалу;
- ◆ переорієнтація земельно-територіального комплексу на розвиток некапіталомістких галузей;
- ◆ еколого-економічна адаптація структури землекористування, що склалася, до структури природно-ресурсного потенціалу;
- ◆ подальший розвиток і цілеспрямоване формування відповідних місцевому природно-ресурсному потенціалу, вдосконалених за структурою і організацією, природно-ресурсних комплексів регіонів країни.

Земельні ресурси сільського господарства України порівняно великі, але не безмежні. Тому важливою державною проблемою є охорона сільськогосподарських угідь, і особливо найбільш продуктивної їхньої частини – ріллі.

Характер використання земель **лісогосподарського призначення** визначається за часткою, вкритою лісом площі, співвідношенням деревних порід і розподілом лісів за групами віку тощо. Важливим показником є також розподіл лісів за лісоутворюючими породами, що безпосередньо впливає на обсяги виходу лісової продукції, обчислюють і рівень ефективності землекористування. Одним із важливіших натуральних показників ефективності лісокористування є також середній приріст деревної маси, а також запас насаджень.

Ефективність використання **земель населених пунктів**, особливість міст і селищ міського типу, визначається за рівнем площі міських

(селищних) земель у розрахунку на одного жителя, часткою сільськогосподарських угідь у загальній площі міст (селищ), а також інших земель. За розрахунками, що проведено, у середньому по областях України площа міських земель на 1 жителя становить від 628 м², а частка сільськогосподарських земель – майже 30%.

Використання *сельбищних територій населених пунктів* встановлюється за такими показниками:

- ◆ щільність забудови; розмір корисної площі (м²) в розрахунку на 1 га;
- ◆ щільність інженерної інфраструктури (мережі водопостачання, каналізації, тепло-, газо-, електропостачання, зв'язку, дренажів, водостоків) – км у розрахунку на 1 га;
- ◆ щільність доріг і транспорту, км/га; розмір основних фондів у розрахунку на 1 га.

Аналіз використання *промислових територій* включає визначення:

- ◆ площі забудови у загальній площі;
- ◆ співвідношення площ, зайнятих основним та обслуговуючим виробництвом, складським господарством;
- ◆ частки санітарно-захисних зон;
- ◆ кількості виробничих площ (розвернута) у розрахунку на 1 га;
- ◆ розміру основних фондів на 1 га;
- ◆ обсягів продукції в розрахунку на 1 га (у валовому вимірі і в основних натуральних показниках).

Ефективність використання земель промисловості, транспорту, іншого несільськогосподарського використання зумовлюється розмірами відповідних територій під конкретними об'єктами залежно від потужності підприємства, вантажонапруження магістралей, рекреаційних зон. Існуючі норми відведення ділянок не можна вважати прогресивними, оскільки по галузях промисловості відведення територій у нас у 2,0–2,5 рази перевищує аналогічні показники закордонної практики.

1.4.3.

Оптимізація та екологізація землекористування

В умовах ринкової економіки конкурентоспроможними можуть бути лише ті підприємства, які досягають високого рівня ефективності виробництва.

У сільському господарстві, як і в інших галузях народного господарства, ця проблема може бути вирішена завдяки переходу на ін-

тенсивний тип розвитку економіки, збереження раціонального землекористування. *Екстенсивний розвиток* передбачає можливість збільшення обсягів виробництва продукції аграрними підприємствами через залучення додаткових чинників виробництва – посівних площ, поголів'я тварин, засобів виробництва. Приріст продукції досягається внаслідок кількісного збільшення участі засобів праці у виробництві.

Екстенсивний розвиток був актуальним за недостатнього рівня науково-технічного прогресу за умов, коли виникала необхідність в освоєнні нових територій. Нові території інколи освоюються і нині. Екстенсивний тип розвитку забезпечує підвищення економічного потенціалу через розширення трудової діяльності. З цим пов'язано виробництво абсолютного додаткового продукту. Найважливіші чинники екстенсивного типу розвитку:

- ◆ освоєння нових територій і збільшення поголів'я тварин;
- ◆ будівництво нових виробничих приміщень;
- ◆ залучення додаткових трудових ресурсів і збільшення тривалості робочого дня.

Однак постійне розширення територіальних умов, залучення додаткових ресурсів і збільшення на цій основі обсягу виробництва не можуть бути безмежними. *Екстенсивний тип* виробництва на певному етапі починає втрачати динамізм, наштотхується на об'єктивні перепони (вичерпані вільні території, обмеження людських можливостей та ін.) і виникає необхідність переведення діяльності підприємства на інший тип економічного розвитку – інтенсивний.

У сільському господарстві **інтенсифікація виробництва здійснюється способом** концентрації виробничих ресурсів на одній і тій самій земельній площі. При цьому інтенсивний розвиток передбачає якісне удосконалення засобів виробництва та використання прогресивних технологій.

Метою інтенсифікації у сільському господарстві є збільшення виходу високоякісної продукції з розрахунку на одиницю земельної площі.

Інтенсифікація охоплює:

1. Показники рівня інтенсивності сільськогосподарського виробництва.
2. Результат інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.
3. Економічну ефективність сільськогосподарського виробництва.

Об'єктом інтенсифікації рослинництва є земля. У процесі інтенсифікації до землі прикладаються додаткові різноманітні засоби виробництва і жива праця сільськогосподарських працівників. У зв'язку з вказаним для визначення рівня інтенсивності сільськогосподарського виробництва застосовують різні показники, серед яких є загальні і часткові, вартісні і натуральні (табл. 1.4.2).

Таблиця 1.4.2. Показники інтенсифікації у сільському господарстві

Рівень інтенсивності сільськогосподарського виробництва	Результат інтенсифікації сільськогосподарського виробництва	Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва
<ul style="list-style-type: none"> • Сума вартості основного капіталу і поточних виробничих витрат з розрахунку на 1 га с.-г. угідь; • річні витрати на 1 га с.-г. угідь; • вартість основного капіталу на 1 га с.-г. угідь; • затрати живої праці на 1 га с.-г. угідь 	<ul style="list-style-type: none"> • Вартість валової і чистої продукції; • прибуток з розрахунку на 1 га с.-г. угідь; • підвищення врожайності сільськогосподарських культур; • продуктивність окремих видів худоби і птиці 	<ul style="list-style-type: none"> • Продуктивність праці; • капіталовіддача; • окупність виробничих витрат та додаткових витрат; • собівартість продукції; • норма прибутку; • рівень рентабельності

Екстенсивний та інтенсивний типи розвитку тісно взаємопов'язані й практично не існують у чистому вигляді, а співіснують. Наприклад, одночасно може відбуватися і приріст кількості працюючих, і підвищення їхньої кваліфікації, і розширення обсягів виробництва (наприклад, будівництво тваринницьких комплексів), і вдосконалення технічної бази виробничого процесу. У цьому випадку, залежно від того, який тип забезпечує значне поліпшення, доходять висновку про переваги екстенсивного чи інтенсивного шляхів розвитку підприємства. Як відомо, розмір сільськогосподарського підприємства безпосередньо пов'язано з площею його земельного ресурсу.



Оптимізація (від лат. *optimum* – найкраще) передбачає знаходження найкращого варіанта з низки можливих.

Для земельних ресурсів важливим завданням є встановлення оптимального співвідношення угідь, оптимальної площі підприємств, розмірів населених пунктів, інших несільськогосподарських об'єктів.

Інтенсивно використовувані угіддя – орні – повинні передусім мати обов'язкове обґрунтування оптимальності: екологічне (щодо

припустимості) і економічне (щодо доцільності). Звичайно, екологічні та економічні аспекти найтіснішим чином взаємопов'язані між собою. Проблема оптимізації співвідношення природних і розораних земель включає три важливих завдання:

1) визначення оптимального співвідношення угідь; 2) встановлення мінімально необхідної площі окремої ділянки з природною рослинністю; 3) планування оптимальної екологобезпечної територіальної структури угідь. При цьому екологічні вимоги повинні переважати над економічною доцільністю.

З метою створення ґрунтоводоохоронних агроландшафтів високого ступеня саморегуляції з мінімальними витратами енергії і ресурсів, необхідно запровадити контурно-меліоративну організацію агроландшафтів, землевпорядкувати територію кожного суб'єкта землекористування в інтересах, насамперед, збереження природоохоронного каркаса ландшафту як основи сталого розвитку агросфери, поліпшення умов життя людини.

Чинники функціонування агроландшафтів поділяються на екологічно стійкі та екологічно нестійкі. *До екологічно стійких чинників* належать:

- ◆ оптимізація водного режиму;
- ◆ підвищення коефіцієнта використання опадів;
- ◆ регулювання поверхневого стоку;
- ◆ захист ґрунтів від ерозії та деградації;
- ◆ збереження і відтворення корисних властивостей ґрунтів;
- ◆ створення життєвого простору для дикої флори і фауни;
- ◆ підтримання біорізноманіття, у тому числі із збереженням генофонду запилювачів та ентомофагів.

До екологічно нестійких чинників належать:

- ◆ висока розораність території;
- ◆ складний рельєф території;
- ◆ незарегульованість водозборів малих річок, водостоків і улоговин;
- ◆ створення на схилових площах рівнинної прямолінійної організації території;
- ◆ ерозійні процеси, що перевищують регіональні допустимі норми;
- ◆ розораність схилів, що прилягають до гідрографічної мережі;
- ◆ негативний баланс органічної речовини і біогенних елементів в агроєкосистемах.

Основою оптимізації сільськогосподарського землекористування є раціональні для даного регіону їх розміри, формування раціонального складу земельних угідь і посівних площ, раціональна організація території з врахуванням екологічно безпечного господарювання на землі, забезпечення відтворення родючості ґрунтів, відновлення продуктивності еродованих земель, одержання необхідних обсягів сільськогосподарської продукції без пошкодження ґрунту.



Оптимізація землекористування – це така система організації виробничого процесу, за якої земля використовується найбільш раціонально, а її продуктивні властивості та екологічно стійкий ефект зростають при збереженні родючості ґрунтів.

Критерієм оптимальності розміру землекористування може бути рівень його продуктивності на одиницю сукупного енергетичного ресурсу, який бере участь у виробничому процесі. Про це свідчать наукові розрахунки при встановленні оптимальних розмірів фермерських господарств. Розміри фермерських господарств повинні забезпечувати оптимальні обсяги виробництва продукції, досягнення високої ефективності галузей, раціональне використання трудових ресурсів, основних виробничих фондів, зниження собівартості продукції та підвищення продуктивності праці.

Від розміру господарства залежить ефективність використання техніки та інших основних виробничих фондів, транспорту, трудових ресурсів і виробництва у цілому. Найбільш впливовим є фактор раціонального використання технічних засобів. Особливо це виявляється нині, коли ціни на них досить високі.

Загальновідомо, що невелике господарство неможливо забезпечити комплексом основних сільськогосподарських машин, бо рівень їх використання буде невисоким. Тому принцип найбільш повного, ефективного використання необхідних технічних засобів на виробництві продукції рослинництва покладено в основу методик визначення раціональних розмірів сільськогосподарських підприємств різної спеціалізації.

Економічна оцінка ефективності виробництва за різних площ земель господарств визначається за такими економічними показниками: вартість валової продукції у фактичних цінах реалізації; вартість фондів на 1 грн валової продукції; сума амортизаційних відрахувань на 1 грн валової продукції; сума витрат на 1 грн валової продукції; сума валового доходу на 1 грн валової продукції.

З огляду на оптимізацію землекористування агроландшафтів і беручи до уваги максимальну вразливість в екологічному відношенні розорюваних земель, доцільно встановлювати допустимі пороги орнопридатності земель, яка визначається з урахуванням, з одного боку, відповідності фізіологічних вимог сільськогосподарських рослин конкретним ґрунтово-кліматичним умовам, з другого – можливо впливу вирощуваних культур на деградацію ґрунтів.

Оптимізацію використання земельних ресурсів нерозривно пов'язано зі збалансованістю інших елементів ресурсного потенціалу, що в умовах економічної кризи досить проблематично. Тож процес формування земель сільськогосподарських підприємств повинен реалізуватися як комплекс заходів із досягнення ефективного, стабільного та раціонального використання угідь як просторової умови виробництва.

Основу сучасної методики формування оптимального землекористування повинно складати поєднання трьох складових:

- ◆ досягнення фундаментальних наук;
- ◆ вимоги ринкового середовища;
- ◆ наявність матеріально-технічної бази та фінансового ресурсу на розробку і впровадження проекту.

Оптимізація землекористування повинна спиратися на ряд принципів, які є основою для його раціоналізації, зокрема:

- ◆ економічна ефективність повинна бути максимальною, природні втрати – мінімальними;
- ◆ необхідність розроблення системи економічних стимулів і рівня збитків при дотриманні або порушенні принципів раціонального землекористування;
- ◆ необхідність комплексного урахування природних факторів разом із виробничою діяльністю людини;
- ◆ встановлення норм антропогенного навантаження на земельні ресурси та контроль за їх дотриманням;
- ◆ екологічний моніторинг земельних ресурсів, що залучено у господарське використання;
- ◆ підвищення ефективності використання природних ресурсів і умов одночасно із нормуванням негативного впливу на довкілля.

Оптимізація використання земель має враховувати регіональні природні умови і якісні властивості ґрунтів. Рівень можливої придатності земель для певного використання повинен визначатися економічною доцільністю, з обов'язковим додержанням пріоритету екологічної безпеки.

Екологізація – це процес послідовного впровадження нової техніки, технологій, нових форм організації виробництва, виконання управлінських та інших рішень, які дають змогу підвищити ефективність використання природних ресурсів з одночасним збереженням природного середовища та його поліпшенням на різних рівнях. У широкому розумінні, екологізацію слід розглядати як об'єктивно зумовлений процес удосконалення суспільної праці, спрямовано на збереження і розвиток суспільно-економічних функцій природи.

Екологізація природокористування включає такі **складові**:

- ◆ узгодження екологічних і економічних інтересів господарюючих суб'єктів;
- ◆ вирішення основних екологоекономічних протиріч;
- ◆ створення економічного механізму екологізації виробництва в усіх сферах економіки відповідно до соціально-екологічної політики;
- ◆ зниження впливу дестабілізуючих факторів на стан навколишнього середовища через впровадження екологічних заходів.

Екологізація землекористування – це таке використання землі, за якого забезпечується її природний, ресурсощадний, відновлювальний характер, передбачається збереження ґрунтів, обмежується негативний вплив на них, а також на рослинний і тваринний світ, геологічні породи, водні джерела та інші компоненти середовища.

Враховуючи, що сільське господарство є одним із небезпечних забруднювачів навколишнього середовища, раціональне використання та охорона землі є головними соціально-економічними і екологічними завданнями сучасного суспільства, найважливішою умовою національної безпеки.

Найбільш гострими проблемами глобального характеру є ерозія ґрунтів, їх засолення та окиснення, заболочення, перезволоження та підтоплення земельних угідь, виснаження родючого шару ґрунту, його техногенне забруднення.

Діапазон можливостей екологізації земель сільськогосподарського призначення досить широкий. Це і впровадження адаптивних систем землеробства з контурно-меліоративною організацією території, внесення науково обґрунтованих доз мінеральних добрив, мінімізація застосування пестицидів, накопичення органічної маси у ґрунті і ґрунтозахисні технології обробітку земель, біологічні методи захисту рослин, а також дотримання систем сівозмін, виведення та реалізація екологічно пристосованих сортів рослин.

Приступаючи до оптимізації землекористування, передусім необхідно брати до уваги закон максимуму, сформульований Н.Ф. Реймерсом: у даному географічному місці за існуючих природних (а частіше природно-антропогенних) умов екосистема може продукувати біомасу і мати біологічну продуктивність не вищу, ніж це властиво найпродуктивнішим її елементам в їх ідеальному поєднанні. У роботах Ю. та Г. Одумів зазначено, що максимальний урожай (а ширше еколого-соціально-економічний ефект), може бути отримано при певному поєднанні площ, перетворених людиною, і природних екосистем. Оптимальна освоєність території призводить до мінімуму корисної продукції, рівному 25% від можливого максимуму. Максимальний еколого-соціально-економічний ефект досягається при 40% освоєної території і 60% площ природних екосистем (для місця складання розрахункової моделі).

Крім того, для природних зон Н.Ф. Реймерсом було розраховано оптимальні співвідношення інтенсивно експлуатованих і екстенсивно використовуваних територій, а також територій, що особливо охороняються (табл. 1.4.3).

Таблиця 1.4.3. Оптимальні співвідношення інтенсивно експлуатованих і екстенсивно використовуваних територій, а також територій, що особливо охороняються, які забезпечують екологічну рівновагу (% за природними зонами)

Екосистеми	Широколистяні ліси (Полісся)	Лісостеп	Степ
Перетворені екосистеми (рілля, населені пункти, дороги та ін.)	70–75	60–65	50–60
Природні та природно-антропогенні екосистеми (ліси, болота, луки та ін.)	25–30	35–40	40–50

Проаналізувавши результати досліджень Ю. та Г. Одумів, можна стверджувати, що реалізація теорії максимуму еколого-соціально-економічного ефекту може бути основою для забезпечення сталого природокористування. Однак реалізувати такі рівні оптимізації дуже непросто. Людство навчилось створювати природно-антропогенні екосистеми: висаджувати ліси, створювати водойми і болота (та осушувати їх), залужувати території та ін. Тобто недоторканих природних екосистем залишилось дуже мало і для оптимізації поєднання площ, згідно з теорією максимального ефекту Одумів, доведеться знову створювати природно-антропогенні екосистеми.

Крім земель сільськогосподарського призначення оптимізації потребують і забудовані землі, незважаючи на те, що їх площа незначна (4,2% території країни), а збільшується вона досить повільно і за умови належного контролю її площу можна регулювати.

Питання оптимального співвідношення земельних угідь України неодноразово розглядалося під час розроблення загальнодержавних документів з прогнозування землекористування, хоча нормативів оптимального співвідношення досі не затверджено. Згідно з Національною програмою охорони земель на 1996–2010 рр., розробленої на виконання розпорядження Президента України від 17.12.1996 р. площу орних земель у 2010 р. пропонувалося зменшити до 29,6 млн га (рівень розораності 49,1%), лісистість збільшити до 19,4% (11,7 млн га), а площу природних кормових угідь – до 16,5% (10,0 млн га). За Загальнодержавною програмою використання та охорони земель (2004 р.) до 2015 р. площу ріллі прогнозувалося зменшити на 3,2 млн га, площу лісів довести до 11,1 млн га, а луків і пасовищ – до 9,8 млн га. Однак, зазначені прогнози, не пов'язували пропоновані площі екологостабілізуючих угідь з показниками деградації ґрунтів, площа яких разом з малопродуктивними орними землями, становить 5,1 млн га. На основі досягнення нейтрального рівня деградації площа стабілізуючих угідь (26,9 млн га) майже дорівнює площі орних земель (27,4 млн га), що можна вважати достатньо обґрунтованою моделлю оптимізації земельних угідь.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте суть поняття «раціональне використання земель». Як вказане поняття пов'язано з термінами «ефективне землекористування» та «охорона земель»?
2. Що таке «ефективність»? Охарактеризуйте її види.
3. Розкрийте суть економічних показників ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств. Чим ці показники відрізняються від показників ефективності використання земель несільськогосподарського використання?
4. Охарактеризуйте інтенсивний та екстенсивний шляхи розвитку підприємств.
5. Розкрийте поняття, мету та основні показники інтенсифікації у сільському господарстві.

6. У чому полягає суть та за якими показниками розраховується оптимізація землекористування?
7. Яким чином розміри землекористування пов'язані з рівнем оптимізації землекористування?
8. Які показники використовують для визначення економічної ефективності використання земель несільськогосподарських галузей?
9. Розкрийте суть екологізації землекористування.
10. Які показники застосовуються для оцінки екологічного стану агроландшафтів і сільськогосподарського землекористування?



Тести для самоконтролю

1. Економічна ефективність – це:

- а) таке співвідношення між ресурсами й результатами виробництва, відповідно до якого отримують вартісні показники ефективності виробництва;
- б) відповідність результатів господарської діяльності основним соціальним потребам і цілям суспільства;
- в) збереження екологічного середовища в умовах зростання продуктивності виробництва;
- г) результативність від вкладення коштів у ресурси.

2. Показником екологічної ефективності є:

- а) приріст урожайності сільськогосподарських культур, приріст валової продукції сільського господарства в порівняльних цінах тощо;
- б) коефіцієнт екологічної стабільності, коефіцієнт антропогенного навантаження, рівень ерозійної небезпеки сільськогосподарських культур, частка екологічно чистої продукції тощо;
- в) урожайність сільськогосподарських культур;
- г) дохід на 1 грн інвестицій, прибуток на 1 грн інвестицій тощо.

3. До натуральних показників сільськогосподарського виробництва не відносять:

- а) урожайність основних сільськогосподарських культур;
- б) вартість валової, товарної і чистої продукції та прибуток з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь;

- в) виробництво продукції з розрахунку на 100 га відповідних сільськогосподарських угідь;
- г) правильні всі перераховані відповіді.

4. За формулою $\Pi_{\text{роз}} = (I_{\text{н}} - 1) \times 100$ розраховують:

- а) індекс екологічної невідповідності;
- б) перевищення допустимої розораності;
- в) коефіцієнт економічної ефективності;
- г) коефіцієнт антропогенного навантаження.

5. До вартісних показників сільськогосподарського виробництва відносять:

- а) вартість валової продукції з розрахунку на 1 га сільськогосподарських земель;
- б) урожайність сільськогосподарських культур;
- в) виробництво свинини на 100 га ріллі;
- г) частка природних кормових угідь на площі сільськогосподарських угідь.

6. Екологічний результат землеохоронних заходів – це:

- а) приріст економічної (грошової) оцінки земельних ресурсів;
- б) відшкодування економічних збитків від забруднення навколишнього середовища;
- в) збільшення кількості і поліпшення якості, придатних до використання земельних ресурсів;
- г) поліпшення фізичного стану людини, зниження захворюваності, збільшення тривалості життя.

7. Властивість ґрунту, що утворилася під природною рослинністю за природного перебігу ґрунтоутворювального процесу – це:

- а) економічна родючість;
- б) штучна родючість;
- в) природна родючість;
- г) консервація земель.

8. Досягнення найбільших результатів за найменших затрат живої та уречевленої праці характеризує:

- а) соціальну ефективність;
- б) економічну ефективність;
- в) екологічну ефективність;
- г) інвестиційну ефективність.

9. Спосіб збільшення обсягів виробництва через кількісний приріст усіх елементів продуктивних сил – це:

- а) інтенсивний шлях виробництва;
- б) інтенсифікація сільського господарства;
- в) екстенсивний шлях розвитку виробництва;
- г) екологізація виробництва.

10. Перевищення допустимої розораності обчислюють за формулою:

- а) S_{ϕ} / S_0 ;
- б) $(I_n - 1) \times 100$;
- в) $P_{\text{рілля}} / \sum P$;
- г) $P_{\text{ліс}} / \sum P$.

11. Показниками використання сельбищних територій населених пунктів є:

- а) відношення площі сільськогосподарських угідь до загальної земельної площі;
- б) щільність забудови;
- в) частка санітарно-захисних зон;
- г) приріст деревної маси.

Список літератури

1. Горлачук В.В., Гаркуша О.М., В'юн В.Г., Мельніченко В.В., Песчанська І.М., Демченко Д.М. Управління землекористуванням: підручник; за ред. В.В. Горлачука. Миколаїв: Іліон, 2006. 376 с.
2. Добряк Д.С., Канаши О.П., Бабміндра Д.І., Розумний І.А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. Київ: Урожай, 2009. 464 с.
3. Запорожець О. І., Бойченко С. В., Матвеева О. Л., Шаманський С. Й., Дмитруха Т. І., Маджд С. М. Транспортна екологія: навч. посіб.; за заг. ред. С. В. Бойченка. Київ: Центр учбової літ-ри, 2017. 508 с.
4. Лукьянчинков Н.Н., Потравный И.М. Экономика и организация природопользования: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: ЮНИТИ – ДАНА, 2007. 591 с.
5. Новаковский Л.Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов. Київ: Вища шк., 1985. 208 с.
6. Реймерс Н.Ф. Экология (теории, законы, правила, принципы и гипотезы). Москва: Россия Молодая, 1994. 367 с.
7. Реймерс Н.Ф. Природопользование. Москва: Мысль, 1990. 638 с.

РОЗДІЛ 2

ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ПЛАТНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Тема 2.5

ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ПОКАЗНИК ПРИБУТКОВОСТІ ЗЕМЛІ

- 2.5.1. Економічна природа рентних відносин.
- 2.5.2. Види земельної ренти.
- 2.5.3. Рентний характер земельних відносин у сільському господарстві.
- 2.5.4. Земельна рента у населених пунктах та несільськогосподарських галузях.

2.5.1. Економічна природа рентних відносин

Земля – це головний засіб і предмет праці у сільському господарстві, який створено за мільйони років природою і відданий нею у розпорядження людини. З приводу використання, обміну, розпорядження землею та отримання доходів між суб'єктами господарської діяльності виникають певні економічні відносини – земельні відносини. Основою земельних відносин є земельна власність, яка виявляється у формі володіння, користування і розпорядження землею. Важливим складником таких відносин є рентні відносини.

Рентні відносини – відносини між землевласником, орендарем і найманим працівником з приводу створення, розподілу і привласнення надлишкового над середнім прибутку. Його існування пов'язано з особливостями землі як загальної територіальної бази та як головного засобу і предмета праці у сільському господарстві.

На відміну від інших речових факторів виробництва, земля має необмежений термін використання і не відтворюється за бажанням; вона є природним фактором, а не продуктом діяльності людини. Земельні ділянки не можна вільно переходити з однієї галузі в іншу, не можна переміщати з одного місця в інше, від одного підприємства до іншого.

Основною особливістю землі як засобу виробництва у сільському господарстві, яка визначає її споживацьку вартість, є родючість. Специфічною особливістю землі є й те, що у процесі раціонального використання її споживацька вартість, на відміну від усіх інших засобів виробництва, не тільки не зменшується, а, навпаки, збільшується.

Характерною рисою землі, як головного засобу і предмета праці в аграрному виробництві є обмеженість, придатних для використання ділянок землі, а також відмінністю у їх природній і економічній родючості та місцем розташування щодо ринків збуту продукції. Внаслідок цих обставин існують більш сприятливі і менш сприятливі умови для створення споживчих вартостей, а продуктивна сила аграрної праці виявляється неоднаковою: там, де умови для підприємництва сприятливі, вона є вищою, а за порівняно гірших – вона є меншою.

У процесі використання землі, як засобу виробництва, має місце розмежування землі як об'єкта підприємницької діяльності і як об'єкта власності. Поряд із землевласником важливим стає підприємець, якому власник передає за угодою право на безпосереднє використання цього засобу виробництва.

Підприємець (фермер, орендар) намагається отримати від використання земельної ділянки якомога більший дохід. Але не весь дохід, отриманий внаслідок виробництва сільськогосподарської продукції він може присвоїти: певну частину підприємець повинен віддати власнику землі, який дозволив йому вести на ній підприємницьку діяльність. Частина прибутку, створеного у процесі підприємницької діяльності, передається власнику землі за надане право користування нею та називається **земельною рентою**.



Земельна рента – це економічна форма реалізації земельної власності, частина доходів, яку орендар передає власнику землі за можливість господарювання на його земельній ділянці або різниця між отриманим і середнім прибутком, дохід власника землі, що являє собою частку додаткового продукту, створеного безпосередніми виробниками, які господарюють на землі.

Важливо знати, що земельна рента (ціна земельної ренти) – це ще не ціна землі (земельної ділянки). **Ціна землі** – це капіталізована земельна рента. У ній також враховується базова цінність землі як ресурсу, що бере участь у виробництві продукту. Земельна рента існує тому, що земля не просто кількісно обмежена, а обмежена абсолютно, тобто так, що суспільство не може ні у короткостроковому, ні у довгостроковому періодах запропонувати землі (земельні ділянки) більшої площі, ніж її існує загалом. Саме з цієї причини у макроекономічному аспекті земля має абсолютно нееластичну пропозицію. Це означає, що у часі пропозиція землі не може бути збільшена, вона залишається сталою або ж зменшується. Змінюється лише попит на землю, а відтак збільшується або знижується земельна рента, отже, і ціна землі.



Позичковий капітал – це певна сума вільних грошей, які надаються їх власником у тимчасове користування іншій особі (підприємцю) з метою отримання відсотка.

$$\text{Ціна землі} = (\text{рента} / \text{норма позичкового відсотка}) \times 100 \%$$

$$\text{Рента} = (\text{ціна землі} \times \text{норма позичкового відсотка}) : 100 \%$$

Попит на землю формує орендар, а пропозицію – власник землі, тому рента має узгоджувати їхні інтереси.

У власника землі, що не працює на ній сам, завжди є альтернатива: надати землю в оренду тому чи іншому орендареві чи продати та, поклавши одержані гроші у банк, мати дохід у вигляді відсотків.

Отже, ціна землі пов'язана з рентними відносинами. У суспільстві, де панує приватна власність на землю, остання стає об'єктом купівлі-продажу. Земля купується як для виробництва сільськогосподарських продуктів, так і для видобутку корисних копалин, для забудови, спорудження транспортних магістралей, аеропортів, спортивних споруд і т.д.

Як саме визначається ціна землі? Адже вона не має вартості, як інші товари, бо не є результатом людської праці. Слід мати на увазі,

що в умовах ринкової економіки виникає особливий вид товарів, ціни на які спираються не на вартість, а на дохід, який приносить власнику їх використання. Такі ціни називаються ірраціональними. Так, відсоток є ірраціональною ціною позичкового капіталу. До таких цін відноситься й ціна землі. Як вона розраховується?

Ціна землі – це сума грошей, яка, якщо її покласти у банк, принесе своєму власнику дохід у вигляді відсотка, не меншого від тієї земельної ренти, яку приносить дана земельна ділянка. Отже, ціна землі – це капіталізована земельна рента. Вона прямо пропорційна розміру ренти й обернено пропорційна банківському відсотку. Розраховується ціна землі за такою формулою:

$$Ц_з = \frac{R}{S} \times 100, \quad (2.6.1)$$

де $Ц_з$ – ціна землі; R – рента; S – норма позичкового відсотка.



Приклад

Сума ренти (R) дорівнює 15 тис. грн; позичковий відсоток (S) – 5%.
Розрахувати ціну землі.

$$Ц_з = \frac{15000}{5} \times 100 = 300\,000 \text{ грн.}$$

Згідно з формулою (2.6.1) вона становитиме 300 000 грн.

Відсоток за банківським депозитом означає, що у разі зростання відсотка привабливості землі як форми зберігання багатства зменшується, тому зменшується і ціна землі.

Ціна земельних ділянок постійно підвищується через обмеженість землі та додатковий попит на земельні ділянки під житлове будівництво, виробничі об'єкти тощо.

Рентні відносини складаються не тільки на ринку землі, але й в будівництві, добувних галузях. Якщо рента висока, власники землі конкуруватимуть між собою за орендаря, і вона знизиться, якщо низька, конкурують між собою орендарі, і вона підвищиться.

Таким чином, **ринок землі має такі особливості:**

1) суб'єкти ринку вступають у відносини під час орендування та остаточного продажу землі;

2) попит на землю визначається граничним доходом від використання земельних ресурсів;

3) пропонування землі є фіксованим і обмеженим наявними земельними площами;

4) ціною ринку землі стає рента від надання землі в користування на обмежений час;

5) ціна землі під час її остаточного продажу залежить від ренти, яку одержував власник ділянки, та від доходу, який можна мати, поклавши отримані від її продажу гроші на банківський депозит.

2.5.2.

Види земельної ренти

Землі сільськогосподарського призначення істотно відрізняються за своєю родючістю, що безпосередньо позначається на результатах господарської діяльності підприємств та інших землекористувачів. Ці відмінності є об'єктивними, тому виникає необхідність у порівняльній оцінці різних видів ґрунтів, яка відбивала б їх кількісну диференціацію щодо економічної родючості. Тому важливою складовою земельних відносин є рента.



Рента (від лат. *renta* – повертаю, сплачую) – це особливий вид стабільного нетрудового доходу, отриманого від капіталу, землі, майна, цінних паперів тощо, не пов'язаного з підприємницькою діяльністю.

Іншими словами, **рента** – це дохід власника землі, яка може існувати у двох формах: економічній та комерційній. Економічна рента залежить від якості (врожайності) землі і визначається як різниця між виручкою від реалізації, одержаною при виробничому використанні кращої (середньої) та гіршої земельної ділянки. Комерційна ж рента – це дохід власника землі, який не залежить від якості (врожайності) земельної ділянки.

Економічна рента існує у різних формах. Так, землевласники отримують земельну ренту – економічну форму реалізації земельної власності, основні форми якої: абсолютна, диференціальна і монопольна (рис. 2.5.1).

Земельна рента – це дохід, який отримують землевласники, реалізуючи власність на землю. **Причиною** виникнення є існування монополії на землю як об'єкт господарювання. Земельна рента – це нетрудовий тип приватної власності на засоби виробництва (рис. 2.5.2).

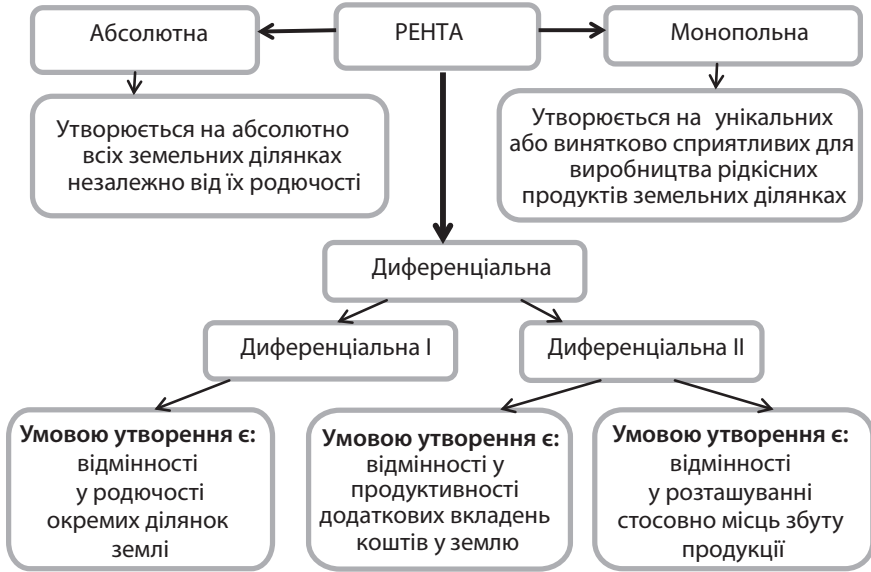


Рис. 2.5.1. Види земельної ренти

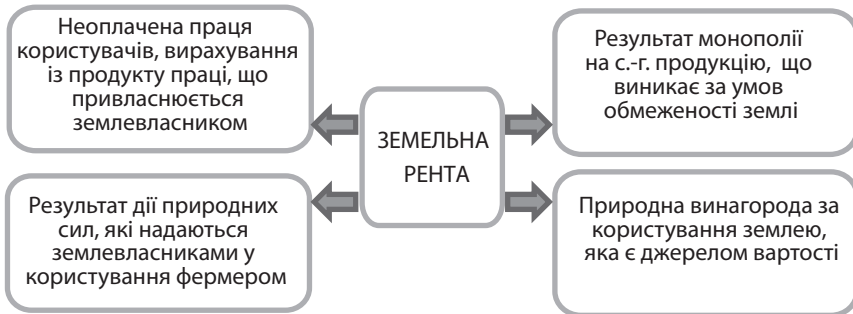


Рис. 2.5.2. Причини виникнення земельної ренти

Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником додаткового доходу, який виступає як земельна рента. З яких би складових не складався цей дохід, для нього з власне земельною рентою загальне те, що він визначає вартість (ціну) землі, що є не що інше як капіталізований дохід від надання землі в оренду. Хоча особливості ви-

яву земельної ренти на землях, віднесених до різних категорій земель, суто індивідуальні, закони рентоутворення єдині для всіх земель.

Рента є економічною формою реалізації земельної власності

Земельна рента сплачується за всі орендовані землі незалежно від їх родючості. Ренту, яку сплачують орендаратори за право користування землями різної родючості, в тому числі і більш низької, є абсолютною. Її величина диференційована залежно від родючості та місця розташування різних ділянок землі. Характер динаміки абсолютної ренти визначається попитом на землі нижчої родючості.

Абсолютна земельна рента – економічна форма реалізації монополії приватної власності на землю, що передбачає сплату власникові за ділянку землі незалежно від її родючості й розташування, а також комплекс відносин економічної власності, які виникають при її створенні між орендарями і найманими працівниками. Її джерело – надлишок додаткової вартості над середнім прибутком, її причиною є монополія приватної власності на землю, що перешкоджає конкуренції вирівнювати прибуток між капіталом, вкладеними у промисловість і сільське господарство (табл. 2.5.1).

Таблиця 2.5.1. Утворення абсолютної ренти

Ділянка землі	Витрати виробництва	Вироблено продукції	Ціна за умовну одиницю	Виручка від реалізації врожаю, ум. од.	Рента
Краща	500	80	10	800	200
Середня	500	70	10	700	100
Гірша	500	60	10	600	–

З табл. 2.5.1 видно, що підприсмець має однакові витрати виробництва (ВВ) – 500 гр. од. Через різну врожайність землі (У) на різних ділянках одержано різні обсяги продукції (ВЗ) : 80, 70, 60 ц при однаковій ціні у 10 гр. од. виручка від реалізації продукції (В) становити: 800, 700 і 600 гр. од. ($\text{гр.3} \times \text{гр.4}$).

Рента (Р), що утворилася на кращій і середній ділянках, є різницею між виручкою від реалізації на кращій і середній ділянках та виручкою з гіршої ділянки : $800 - 600 = 200$ та $700 - 600 = 100$.

Чи означає, що гірша ділянка буде надана у користування безоплатно? Ні.

Припустимо, що рента гіршої ділянки становить 20 од. (таку ренту називають абсолютною), тоді орендар кращої ділянки сплатить власникові $200+20=220$ гр. од., а середньої $100+20=120$, а орендар гіршої – лише 20 од.

Але яким чином і за рахунок чого орендар може сплачувати абсолютну ренту землевласнику, якщо останній не дає можливості орендарю вести безоплатно господарство навіть на гірших землях, не одержуючи за це ренту? Таке становище є однією з причин обмеження виробництва сільськогосподарської продукції. Воно може бути усунуте тоді, коли попит на ту чи іншу продукцію перевищуватиме її пропонування, а отже, вищі ринкові ціни забезпечать отримання економічного прибутку, який і матиме форму абсолютної ренти.

Нехай економічні витрати на 1 т пшениці на гіршій землі становлять 750 грн, з яких 600 – бухгалтерські витрати на виробництво продукції (собівартість), а 150 – бухгалтерський прибуток, який забезпечує необхідний рівень розширеного відтворення у галузі. Поки ціна пшениці на ринку становитиме 600 грн за 1 т, орендарі не братимуть в оренду такі ділянки землі і виробництво продукції знизиться, що призведе до перевищення попиту над пропонуванням і, як наслідок, ціна підвищиться. Якщо ціна рівноваги буде 770 грн за 1 т, то орендарі вестимуть виробництво і на гірших землях, оскільки забезпечуватиметься і одержання нормального прибутку – 150 грн, і виплата землевласнику 20 грн, які й становитимуть абсолютну земельну ренту.

Таким чином, **джерелом абсолютної ренти** є надлишок додаткової вартості над середнім прибутком, тобто додатковий продукт, який створюється не лише у сільському господарстві, а і в інших галузях виробництва – промисловості, торгівлі, будівництві тощо, а її **причиною** є монополія приватної власності на землю, що перешкоджає конкуренції вирівнювати прибуток між капіталом, вкладеними у промисловість і сільське господарство. **Умовою** утворення абсолютної ренти є більш низьке органічне будування капіталу у сільському господарстві порівняно з промисловістю (рис. 2.5.3).

У процесі переходу України до ринкової системи економіки, коли створюються умови для функціонування різних типів господарств, що ґрунтуються на різних формах власності, реально з'являється основа і для абсолютної ренти як економічної форми реалізації влас-

ності на землю. Та частина орендної плати, яка виключає плату за кредит, процент на капітал, амортизацію та певною мірою податок, є не чим іншим, як абсолютною рентою.

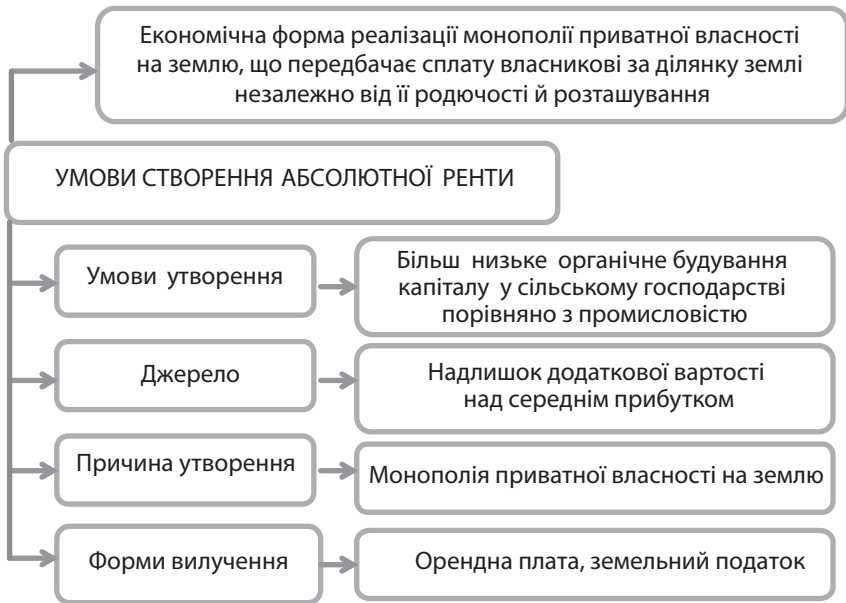


Рис. 2.5.3. Умови створення абсолютної ренти

Найважливішою відмінною рисою землі від інших засобів виробництва є її родючість. Родючість значною мірою визначає споживчу вартість землі, її корисність і спроможність у поєднанні з працею бути джерелом одержання сільськогосподарської і лісової продукції. Таким чином, на собівартість продукції, яку отримує орендар земельної ділянки значно впливає якість земельної ділянки, вкладений в неї капітал та місце її розташування щодо ринків збуту. Усі ці фактори і визначають умови утворення *диференціальної земельної ренти*.

Диференціальна земельна рента (від лат. *differentia* – різниця, відмінність, *reddo* – повертаю, сплачую) – це відносини економічної власності між власниками земель різної якості та розташування (а також орендарями) і найманими працівниками з приводу привласнення новоствореної вартості і передусім додаткового чистого продукту через механізм ціноутворення з урахуванням платоспроможного попиту населення.

Згідно з теорією Маркса джерелом диференціальної ренти є праця, що прикладається до кращих і середніх за родючістю ділянок землі. На них за одиницю часу праця створює більшу вартість, ніж на гірших землях. Для утворення диференціальної ренти необхідні такі умови:

- ◆ відмінності в родючості окремих ділянок землі;
- ◆ відмінності в розташуванні щодо місць збуту продукції;
- ◆ відмінності у продуктивності додаткових вкладень коштів на землю.

Згідно з цими умовами розрізняють диференціальну ренту I, пов'язану з існуванням першої і другої умов, та диференціальну ренту II, пов'язану з третьою умовою. До постійних природних факторів, які зумовлюють регулярне утворення ренти, належать якість ґрунтів і місце розташування земельних ділянок; до постійних суспільних та економічних – рівень інтенсивності використання земель, новітня технологія вирощування сільськогосподарських культур, введення їхніх нових сортів, органічна будова капіталу, монополія на використання і власність земель.

Величину ренти становить залишок додаткової вартості щодо середнього прибутку. Він утворюється тому що ціна сільськогосподарської продукції визначається витратами на земельних ділянках із нижчою якістю ґрунтів і гіршим місцем розташуванням, а ціна продукції із середніх та кращих ділянок стає штучно завищеною щодо її вартості, тобто обсягу вкладеної у неї живої й уречевленої праці. Цей залишок і є диференціальною рентою I.

Диференціальну ренту I ще називають рентою за родючістю та місцем розташування. Причиною утворення є вища продуктивність праці працівників, які використовують земельні ділянки середньої і високої родючості порівняно з тими, які використовують земельні ділянки нижчої родючості (рис. 2.5.4).

Розрахунок утворення диференціальної земельної ренти I проводять за такими формулами, а її величину наведено у *табл. 2.5.2*:

$$СП = ЗК \times СНП, \quad (2.5.1)$$

де СП – середній прибуток, гр. од.; ЗК – застосований капітал (гр. од.); СНП – середня норма прибутку, %.

$$Ці_{\text{вн}} = ЗК + СП, \quad (2.5.2)$$

де $Ці_{\text{вн}}$ – індивідуальна ціна виробництва всієї продукції, гр. од.

$$\text{Ці}_{\text{оп}} = \text{Ці}_{\text{вп}} : Y, \quad (2.5.3)$$

де $\text{Ці}_{\text{оп}}$ – індивідуальна ціна виробництва однієї продукції, гр. од.; Y – врожайність, ц; $\text{Цс}_{\text{оп}} = \text{Ці}_{\text{оп}}$ на гіршій ділянці; $\text{Цс}_{\text{оп}}$ – суспільна ціна виробництва однієї продукції; $\text{Ці}_{\text{оп}}$ – індивідуальна ціна виробництва однієї продукції на гіршій ділянці.

$$\text{Цс}_{\text{вп}} = Y \times \text{Цс}_{\text{оп}}. \quad (2.5.4)$$

Диференціальна рента I визначається як різниця між виручкою від реалізації на кращій і середній ділянках та виручкою з гіршої ділянки.



Рис. 2.5.4. Умови створення диференціальної ренти

Слід зазначити, що виділення ренти II в окремий економічний показник стає можливим за умови оренди, коли є орендодавець і орендар, а також встановлений строк оренди. А коли земельні ділянки ви-

користує постійно один і той самий господар, колективний чи приватний, а термін оренди довгостроковий, виділяти ренту II як окремий вид доходу від використання землі немає потреби.

Таблиця 2.5.2. Утворення диференціальної ренти I на різних за родючістю ділянках землі

Ділянка землі	Застосований капітал	Середня норма прибутку	Середній прибуток	Урожайність	Індивідуальна ціна виробництва, гр. од.		Суспільна ціна виробництва, гр. од.		Диференціальна рента I
					усієї продукції	однієї продукції	однієї продукції	усієї продукції	
Гірша	200	20	40	6	240	40	40	240	–
Середня	200	20	40	8	240	30	40	320	80
Краща	200	20	40	10	240	24	40	400	160

Розрахунок утворення диференціальної земельної ренти II проводять за такими формулами, а її величину наведено у табл. 2.5.3:

$$CP = AK \times CNP, \quad (2.5.5)$$

де CP – середній прибуток, гр. од.; AK – авансовий капітал, гр. од.; CNP – середня норма прибутку, %.

$$Ці_{вп} = AK + CP, \quad (2.5.6)$$

де Ці_{вп} – індивідуальна ціна виробництва всієї продукції; AK – авансовий капітал; CP – середній прибуток.

$$Ці_{оп} = Ці_{вп} : Y, \quad (2.5.7)$$

де Ці_{оп} – індивідуальна ціна виробництва однієї продукції; Y – врожайність.

$$Цс_{вп} = Цс_{оп} \times Y, \quad (2.5.8)$$

де Цс_{вп} – суспільна ціна виробництва всієї продукції, гр. од.; Цс_{оп} – суспільна ціна виробництва однієї продукції, гр. од.

$$P_{д} = Цс_{вп} - Ці_{оп}, \quad (2.5.9)$$

$$P_{д II} = P_{д} - P_{д I}. \quad (2.5.10)$$

Таблиця 2.5.3. Утворення диференціальної ренти II

Краща ділянка	Авансовий капітал (АК), гр. од.	Середня норма прибутку (СНП), %	Середній прибуток (СП)	Урожай (У), ц	Індивідуальна ціна виробництва, гр. од.		Суспільна (ринкова) ціна виробни- цтва, гр. од.		Диференціальна рента P_A		
					усієї продукції C_{on}	одиниці продукції C_{in}	одиниці продукції C_{on}	усієї продукції C_{in}	вся	I	II
Перший внесок капіталу	200	20	40	10	240	24	40	400	160	160	–
Другий внесок капіталу	300	20	60	20	360	18	40	800	440	160	280

Серед великої різноманітності земельних ділянок є такі, що мають унікальні або винятково сприятливі умови для виробництва рідкісних продуктів. Наприклад, на землі провінції Шампань у Франції чи поблизу Коктебеля в Автономній Республіці Крим специфікою їх утворення є обмеженість і невідтворюваність земельних ділянок особливої якості чи певні кліматичні умови. У зв'язку з вказаним лише на даних землях, лише у даних природно-кліматичних умовах можливе виробництво сільськогосподарських продуктів з особливими якісними характеристиками (наприклад, винограду, чаю, тютюну). Попит на такі продукти завжди перевищує пропозиції, що створює умови для реалізації їх за монопольними цінами і отримання надприбутку. Різниця між монопольною ціною і витратами підприємця на його виробництво дає можливість отримувати монопольний прибуток, який дорівнює середньому прибутку і надприбутку. Цей надприбуток утворює **монопольну ренту** (рис. 2.5.5). Вона також привласнюється земельним власником. Плата за користування такими унікальними ділянками землі має бути вищою від плати за інші ділянки.

Оскільки виробництво такої продукції не може бути збільшене за рахунок залучення до сільськогосподарського обороту нових земель, а постійний і досить високий попит на цю продукцію не задовольняється, виникає можливість реалізувати її за монопольно високими цінами.

Джерело монопольної ренти перебуває поза межами сільського господарства. Вона не є результатом додаткових вкладень праці і капіталу у землю. Це, як правило, частина прибутку, створена в інших галузях виробництва, яку отримує землевласник через монопольні ціни, тобто внаслідок перерозподілу доходів заможних покупців. Тому монопольну ренту можна вважати «незаробленим» доходом землероба, або «квазірентою».

Причина монопольної ренти – висока монопольна ціна, що встановлюється на рідкісні сільськогосподарські продукти. У господарській діяльності будь-яка монополія шукає собі вихід, тобто шлях реалізації економічної переваги. У даному випадку способом реалізації економічної переваги є установлення високої монопольної ціни.



Рис. 2.5.5. Умови створення монопольної ренти



Монопольна земельна рента – це різниця між високою монопольною ціною, установлюваною на рідкісні сільськогосподарські продукти, витратами їхнього виробництва і середнім прибутком.

Монопольна рента – особлива форма земельної ренти, яка утворюється в окремих галузях та ділянках землі на основі монополю високих цін на створені в них товари й виражає відносини між власниками таких ділянок (а також найманими працівниками) і покупцями відповідних товарів.

Таким чином, сутністю земельної ренти є те, що її розмір диференціюється залежно від:

- ◆ родючості;
- ◆ місця розташування щодо ринків збуту;
- ◆ унікальності різних ділянок землі;
- ◆ продуктивності додаткових затрат капіталу.

Фіксований характер пропозиції землі свідчить, що попит на землю є єдиним чинником, що визначає величину земельної ренти, яку орендарі сплачують їх власникам за надане право користування.

2.5.3.

Рентний характер земельних відносин у сільському господарстві

Основою земельних відносин є власність на землю. Вона реалізується власником у процесі господарської діяльності через виробничі відносини, передусім з приводу привласнення земельної ренти. Отже, з точки зору економіки *земельні відносини* – це насамперед рентні відносини, оскільки земельна рента являє собою регулюючий фактор у земельних відносинах. Вона не є економічною формою реалізації прав власності на землю через орендну плату та рентні платежі, але відіграє важливу роль у формуванні цін на сільськогосподарську продукцію, побудові системи оподаткування, вирівнюванні економічних умов сільськогосподарського виробництва, становить основу ціни землі.

Спираючись на наукову спадщину А. Сміта й особливо Д. Рікардо, певний внесок у теорію земельної ренти вніс К. Маркс. Згідно з теорією Маркса джерелом диференціальної ренти є праця, що прикладається до кращих і середніх за родючістю ділянок землі. На цій ділянці за одиницю часу праця створює більшу вартість, ніж на гірших землях. Для утворення диференціальної ренти необхідні такі умови: відмінності в родючості окремих ділянок землі; відмінності в розташуванні щодо місць збуту продукції; відмінності у продуктивності додаткових вкладень коштів у землю. Згідно з цими умовами розріз-

няють диференціальну ренту I, пов'язану з існуванням першої і другої умов, та диференціальну ренту II, пов'язану з третьою умовою.

Диференціальна рента виникає також внаслідок відмінності у місці розташування ділянок землі щодо ринків збуту продукції. У тих підприємців-орендарів, ділянки яких розташовані ближче до місць споживання сільськогосподарської продукції, витрати на їх доставку будуть менші і, навпаки, більш віддалені ділянки потребують значних затрат виробництва.

На ділянках, розташованих ближче до ринків збуту продукції, формується надлишок над середнім прибутком, який утворює диференціальну ренту I за місцем розташування. Як правило, диференціальну ренту I привласнює орендодавець.

Диференціальна рента II утворюється внаслідок додаткових вкладень підприємцем-орендарем коштів у одну і ту саму ділянку землі, що сприяє збільшенню врожайності, підвищенню продуктивності праці. Результати поліпшення родючості земельної ділянки за рахунок додаткових вкладень належать орендарю. Однак це відбувається лише за умов першого строку укладення договору оренди із землевласником. При продовженні строку договору або при переукладанні його здебільшого орендодавець враховує такі поліпшення на його земельній ділянці і може підвищити орендну плату, тобто до ренти I додати і частину II. Тому при укладенні договору оренди землі інтереси орендаря і орендодавця щодо строку договору не збігаються. Для орендодавця бажаним є якомога коротший строк дії оренди землі, а для орендаря, навпаки, – тривалий.

В умовах ринкової економіки держава немає можливостей щодо вилучення земельної ренти на користь усього суспільства через диференціацію закупівельних цін, як це було за часів планово-розподільної системи. Переважна частина земельної ренти залишається у розпорядженні власників землі та орендарів.

Однак треба мати на увазі, що в Україні земля є основним національним багатством країни і об'єктом права власності всього народу. Тому було б несправедливо земельну ренту повністю залишати у розпорядженні господарюючих суб'єктів. Певна її частина має вилучатися для задоволення загальнонародних потреб.

Різноманітність кліматичних та ґрунтових умов формує специфічні особливості вирощування окремих культур – від зональних до унікальних. Земельні ділянки, розташовані в особливих ґрунтово-клі-

матичних умовах, забезпечують їх власникам одержання врожаю рідкісних культур і відповідно продуктів їх переробки. Перевищення попиту населення на цю продукцію над її пропозицією створює умови для реалізації продукції за монопольно високими цінами, які перевищують вартість товару.

Різниця між монопольною ціною та вартістю рідкісного продукту сільського господарства утворює надприбуток, який є монопольною рентою і привласнюється землевласником. Джерело її існування – доходи тієї частини населення, яка купує на ринку ці дефіцитні землеробські продукти. Плата за користування унікальними земельними ділянками має бути вищою за інші.

Виходячи з механізму утворення диференціальної ренти, можна дійти висновку, що порівняно гірші ділянки землі не приносять їх власнику ренти, але й такі ділянки їх власник безкоштовно не віддасть в оренду. Право приватної власності на землю дає змогу йому вилучати орендну плату за користування найгіршими ділянками землі. Тому орендарі найбільш неродючих ділянок землі повинні мати надлишок над середнім прибутком, щоб заплатити за право користування землею. Але платити без шкоди для середнього прибутку підприємці-орендарі зможуть тільки в тому випадку, коли ціна сільськогосподарської продукції забезпечить їм надлишок над середнім прибутком. Звідси випливає, що ринкова ціна землеробської продукції повинна бути вищою від ціни її виробництва, інакше не можна сплатити землевласнику орендної плати (ренти). Коли ж це так, то виникає запитання про джерело цієї ренти і про те, чи вона є такою частиною вартості землеробського продукту. У практичному відношенні відповідь на це питання є.

Наприклад, у США у зерновому господарстві орендна плата входить до собівартості продукції і становить 25% загальної суми витрат виробництва, тобто визначається частиною вартості продукції. Однак теоретичне обґрунтування такої частини вартості продукції має певні труднощі, адже необхідно відповісти, яким чином земельна рента може виникнути і на найгірших ділянках землі, інакше кажучи, які особливості сільськогосподарського виробництва забезпечують створення ренти і де джерела цієї ренти.

Звертає на себе увагу той факт, що у сільському господарстві повільнішими темпами, ніж у промисловості та інших галузях, запроваджується досягнення науково-технічного прогресу. Це означає, що

у даній галузі виробництва при розподілі капіталу менша його частка (порівняно з промисловістю) витрачається на засоби виробництва і більша – на залучення живої праці. Тобто у сільськогосподарському виробництві одиниця капіталу використовує дещо більшу кількість робочої сили порівняно з тим, якби даний капітал використовувався у промисловості. Отже, одиниця капіталу в землеробстві створює більший додатковий продукт, оскільки головним виступає саме жива праця. Така різниця між додатковим продуктом, створюваним одиницею капіталу у землеробстві, і додатковим продуктом, який був би створений цим самим капіталом в інших галузях, і є економічним джерелом земельної ренти, яка в економічній літературі отримала назву абсолютної ренти.

Таким чином, джерелом і причиною існування абсолютної ренти є нижча вартісна будова капіталу в сільському господарстві та закріплення в ньому на основі монопольного права на землю надлишкового додаткового продукту, що виникає у зв'язку з цим. Абсолютну ренту приносять землевласникам усі ділянки землі, які орендують підприємці-орендарі. Існування диференціальної та монопольної ренти ні у кого не викликає заперечень. Щодо існування абсолютної ренти, то донині є суперечливі міркування.

Основними причинами й умовами утворення абсолютної ренти К. Маркс стверджував низьку органічну будову землеробського капіталу, порівняно з промисловим та земельну монополію, а джерелом її є ціна землеробського продукту, яка перевищує ціну виробництва, тобто різниця між вартістю продукту і ціною виробництва. Іншими словами, абсолютна рента утворюється тоді, коли продукція, що виробляється на порівняно гірших землях, продається за ціною, яка забезпечує відшкодування виробничих витрат, середній прибуток і надлишок додаткової вартості у вигляді ренти. Оскільки ціна виробництва продукції на порівняно гірших землях є регулюючою на ринку, то ринкова ціна, що включає в себе і надлишок додаткової вартості (ренту), стає регулюючою і для продукції, вирощеної на інших землях (кращих і середніх). Тобто така ринкова ціна забезпечуватиме на кращих і середніх землях одержання не тільки диференціальної ренти, а й тієї частини надлишкової вартості, що приносить абсолютну ренту на порівняно гірших землях. Отже, величина ренти, що утворюється у такому випадку на порівняно гірших землях, через ринкову ціну поширюється у такому самому розмірі на всі землі.

Проблема абсолютної земельної ренти залишається до кінця невіршеною. Слід було б враховувати, що на рівень додаткового продукту, створюваного у сільському господарстві, може вплинути не тільки органічна будова капіталу, зумовлена технічним прогресом, а й соціальні умови праці. Наприклад, упродовж тривалого часу замовчувалося створення надлишкового додаткового продукту за рахунок того, що у сільському господарстві вартість одиниці робочої сили значно нижча, ніж у промисловості. Це означає, що одиниця капіталу у сільському господарстві залучає більше робочої сили, ніж у промисловості, тобто даний чинник діє у тому самому напрямі, що і зниження органічної будови капіталу.

Іншим джерелом абсолютної ренти є більша тривалість робочого дня у сільському господарстві. Так, тривалість робочого тижня у землеробстві навіть у високорозвинутих країнах майже на 20% вища, ніж у промисловості. Щоправда, це явище зумовлено природними особливостями сільськогосподарського виробництва, що не змінює суті справи.

Більша тривалість робочого часу порівняно з середньою, існуючою у суспільстві, також є джерелом одержання надлишкового додаткового продукту (абсолютної додаткової вартості). Саме тому перевищення робочого часу усілякими засобами намагаються не зменшувати: власникові потрібна абсолютна земельна рента.

У нашій країні поряд з державною запроваджено приватну власність на землю. Отже, орендодавцем нині є не тільки держава, а й громадянин – власник землі.

Однак, орендар, як і в попередньому нашому прикладі власник чи будь-який користувач, повинен мати джерело відшкодування витрат на оплату користування землею. Таким джерелом, очевидно, знов-таки буде абсолютна рента.

Сільськогосподарське виробництво реформується на основі приватної власності на землю. Розвиваються орендні земельні відносини на селі. У сільськогосподарському обігу перебувають не тільки кращі та середні, а й порівняно гірші за родючістю землі. Орендну плату доводиться виплачувати і орендодавцю гіршої земельної ділянки. Тобто підтверджується головна теза авторів теорії абсолютної земельної ренти про те, що за певних умов і порівняно гірші землі приносять ренту.

На сучасному етапі розвитку аграрної економіки важливо якомога ґрунтовніше застосувати економічну теорію і практику з тим, щоб

земельна рента знайшла відображення в економічному механізмі регулювання земельних відносин, яка є найважливішою складовою виробничих відносин у сільському господарстві.

Запровадженню економічного механізму регулювання земельних відносин має передувати вартісна (грошова) оцінка земель, яка б враховувала створений на конкретній земельній ділянці весь додатковий (рентний) продукт у вигляді диференціальної і абсолютної ренти. Земля у нашій державі за таким принципом не оцінювалася, що негативно позначилося на сільськогосподарському виробництві. Вартість землі ніяким чином не враховувалась у собівартості, не нараховувалося на неї прибутку, як це відбувається у розвинутих країнах світу.

2.5.4.

Земельна рента у населених пунктах та несільськогосподарських галузях

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. зазначено, що показники оцінки земель повинні визначатися виключно як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що розраховується за встановленими та затвердженими нормативами.

Природа земельної ренти на землях несільськогосподарського призначення аналогічна сільськогосподарському землекористуванню, однак вона є менш дослідженою і не завжди достатньо обґрунтованою для практичного застосування. Діючі методика та порядок оцінки земель населених пунктів, наприклад, для встановлення середньої вартості земель (у розрахунку на 1 м² території окремого поселення) застосовують не величину рентного доходу, а показник витрат на освоєння та облаштування територій, розділений на площу забудованої території населеного пункту. Цей підхід не є рентним. Сума витрат на відповідну вартість інженерної інфраструктури є лише однією з умов формування ренти. Показник рентного доходу, у тому числі нормативного, повинен формуватися за загальним правилом, тобто на основі рентного доходу. Середня (базова) вартість саме і повинна розраховуватися за нормативним рентним доходом.

Дослідження, що проведено в Державному підприємстві «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст імені Ю.М. Білоконя» під керівництвом Ю.М. Палехи дали змогу уза-

гальнити показники витрат за групами населених пунктів на освоєння та облаштування територій з урахуванням чисельності населення (табл. 2.5.4).

Таблиця 2.5.4. Усереднені показники витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів України, грн/1 м²

Групи населених пунктів з чисельністю населення, тис. осіб	Міські населені пункти (міста та смт)	Сільські населені пункти	Середньозважене по всіх поселеннях
Менше 0,2	17,49	7,92	7,92
Від 0,2 до 0,5	–	11,01	11,33
Від 0,5 до 1	12,83	10,77	11,40
Від 1 до 5	17,39	11,99	13,88
Від 5 до 10	21,51	14,46	18,34
Від 10 до 20	25,15	11,96	21,19
Від 20 до 50	32,45	–	32,45
Від 50 до 100	33,83	–	33,83
Від 100 до 250	38,87	–	38,87
Від 250 до 500	44,27	–	44,27
Від 500 до 1000 та м. Севастополь	65,27	–	65,27
Від 1000 до 2000	51,77	–	51,77
Понад 2000	64,30	–	64,30

Очевидно, що середня вартість території збільшується у міру збільшення чисельності населення, маючи значні відмінності усередині окремих груп.

Диференціацію показника нормативного рентного доходу за групами населених пунктів проведено на основі аналізу даних про поточні ціни продажів земельних ділянок населених пунктів, одержаних від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування упродовж останніх п'яти років.

Нормативи рентного доходу у 2013 р. на землях несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів) розраховано способом індексації нормативного економічного ефекту (грн/м²) на коефіцієнт індексації 1,254, одержаний способом множення відповідних

показників цих коефіцієнтів за 2007–2009 рр. (у 2010–2012 рр. коефіцієнти дорівнювали 1,0) (табл. 2.5.5).

**Таблиця 2.5.5. Нормативи рентного доходу на землях
несільськогосподарського призначення у 2013 р.**

Категорія земель	Нормативний економічний ефект, грн/кв. м	Коефіцієнт індексації	Нормативний рентний дохід у 2013 році, грн/кв. м
Землі: природоохоронного призначення	0,094	1,254	0,1179
оздоровчого призначення	0,060	1,254	0,0752
рекреаційного призначення	0,050	1,254	0,0627
історико-культурного призначення	0,095	1,254	0,1191
лісогосподарського призначення	0,005	1,254	0,0063
водного фонду	0,017	1,254	0,0211
промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	0,529	1,254	0,6637



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте економічну природу рентних відносин.
2. Розкрийте сутність земельної ренти.
3. Яким чином рента пов'язана з ціною землі та орендною платою?
4. Розкрийте рентний характер земельних відносин у сільському господарстві.
5. Розкрийте рентний характер земельних відносин у населених пунктах.
6. Розкрийте рентний характер земельних відносин у несільськогосподарських галузях.
7. Розкрийте суть, причини виникнення та механізм утворення земельної ренти.
8. Розкрийте суть, причини виникнення абсолютної земельної ренти.
9. Розкрийте суть, причини та механізм виникнення монопольної земельної ренти.
10. Розкрийте суть, причини виникнення диференціальної земельної ренти.



Тести для самоконтролю

1. Причиною існування абсолютної земельної ренти є монополія:

- а) на землю як об'єкт господарювання;
- б) приватної власності на землю;
- в) державної власності на землю;
- г) колективної власності на землю.

2. За умов монопольної приватної власності на землю абсолютна рента утворюється:

- а) на кращих за економічною родючістю землях;
- б) на кращих за природною родючістю землях;
- в) на кращих за місцем розташування землях;
- г) на всіх земельних ділянках.

3. Джерелом монопольної ренти є:

- а) надлишок додаткового продукту, що створюється за рахунок додаткових капіталовкладень у землю;
- б) надлишок додаткового продукту, що створюється на основі високих монопольних цін на особливих за природною родючістю землях;
- в) частина прибутку, створена в інших галузях;
- г) надлишок прибутку над середнім прибутком.

4. Ціна землі:

- а) дорівнює розміру земельної ренти;
- б) це капіталізована земельна рента;
- в) дорівнює розміру орендної плати;
- г) це сума вільних грошей, які надаються у тимчасове користування іншій особі з метою отримання відсотка.

5. Ціна землі розраховується за формулою:

- а) $Y_a + B_a/B_d$;
- б) $R/S \times 100$;
- в) D_o / C_k ;
- г) $\Gamma_y \times B_{agr} / B$.

6. Відмінності у продуктивності додаткових затрат капіталу у землю є умовою утворення:

- а) монопольної земельної ренти;
- б) диференціальної земельної ренти I;

- в) диференціальної земельної ренти II;
- г) абсолютної земельної ренти.

7. Рента, яка утворюється на унікальних або винятково сприятливих для виробництва рідкісних продуктів на земельних ділянках – це:

- а) монопольна земельна рента;
- б) диференціальна земельна рента I;
- в) диференціальна земельна рента II;
- г) абсолютна земельна рента.

8. Умовами утворення диференціальної земельної ренти I є:

- а) відмінності в родючості окремих земельних ділянок, відмінності у розташуванні земельної ділянки щодо місць збуту продукції;
- б) відмінності в родючості окремих земельних ділянок, відмінності у продуктивності додаткових вкладень коштів на землю;
- в) унікальність різних ділянок землі, відмінності у розташуванні земельної ділянки щодо місць збуту продукції;
- г) утворюється абсолютно на всіх за родючістю землях.

9. Рента – це:

- а) певна сума вільних грошей, які надаються у тимчасове користування іншій особі з метою отримання відсотка;
- б) обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою;
- в) особливий вид стабільного нетрудового доходу, отриманого від капіталу, землі, майна, цінних паперів тощо, не пов'язаного з підприємницькою діяльністю;
- г) це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

10. Виникнення земельної ренти в населених пунктах не пов'язано з:

- а) сумою витрат на відповідну вартість інженерної інфраструктури;
- б) місцем розташування земельної ділянки;
- в) рівнем родючості земельної ділянки;
- г) сумою вкладеного додаткового капіталу.

Список літератури

1. Андрійчук В. Г. *Економіка аграрних підприємств*: підручник. 2-ге вид., доп. і перероб. Київ: КНЕУ, 2002. 624 с.
2. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. *Землеустрій і кадастр*, 2013, № 2. С. 60–67.
3. *Податковий кодекс України* від 02.12. 2010 № 2755-VI. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
4. *Політична економія*: підручник; за ред. Ю.В. Ніколенка. Київ: Центр учбової літ-ри, 2009. 632 с.
5. *Про цінку земель*: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
6. *Саблук П.* Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого та погляд у майбутнє. Науково-популярні нариси в трьох томах. Т. II: Аграрна економіка в умовах демократичного державотворення. Київ: Інститут аграрної економіки, 2001. 484 с.
7. *Економіка природопользования*; под ред. К.В. Папёнова. Москва: ТЕИС, ТБ, Велби, 2006. 928 с.

Тема 2.6 ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

- 2.6.1. Платність землекористування та її вплив на регулювання системи використання й охорони земель.
- 2.6.2. Рента – основа встановлення розмірів плати за землю.
- 2.6.3. Земельний податок.
- 2.6.4. Економічні та правові основи функціонування орендних відносин у землекористуванні.
- 2.6.5. Орендна плата за земельні ділянки і принципи її встановлення.

2.6.1.

Платність землекористування та її вплив на регулювання системи використання й охорони земель

Оптимізація соціально-економічного розвитку держави на основі ринкових економічних відносин зумовлює необхідність створення досконалої системи оподаткування, яка б забезпечувала економічне зростання.

Природно-ресурсний потенціал поряд із науково-технічним прогресом є найважливішими складовими процесу оптимізації. У зв'язку з вказаним рентна політика спрямовується на повніше вилучення і перерозподіл рентного доходу, що створюється при використанні природних ресурсів.

Система плати за землю ґрунтується на оцінці продуктивності землі і функціонує у різних формах платності землекористування. Під **платою за землю** розуміють законодавчо встановлений платіж за використання землі і володіння нею, який сплачується у вигляді земельного податку чи орендної плати (рис. 2.6.1).



Рис. 2.6.1. Структура плати за землю

Земельна реформа в Україні, що розпочалася 15 березня 1991 р., зумовила необхідність чіткої організації взаємовідносин між землекористувачем і власником землі, пов'язаних з введенням земельних ділянок у ринковий обіг не лише як засобу виробництва, але й як просторового, територіального базису для його розміщення і розвитку та розселення населення. Визначення реальної, справедливої ціни землі стало найбільшою практичною складністю, оскільки, крім важливого значення для регулювання економічних відносин у країні, ціна землі є й надзвичайно важливим фактором при здійсненні цивільно-правових угод, пов'язаних із землекористуванням.

Платність землекористування було запроваджено у 1992 р. з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо ра-

ціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, проведення земельної реформи, ведення кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, розвитку інфраструктури населених пунктів (рис. 2.6.2). Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 р. встановлено ставки земельного податку за категоріями земель та порядок його обчислення і сплати; розмір, умови і строки внесення орендної плати, розподіл та використання коштів від плати за землю.

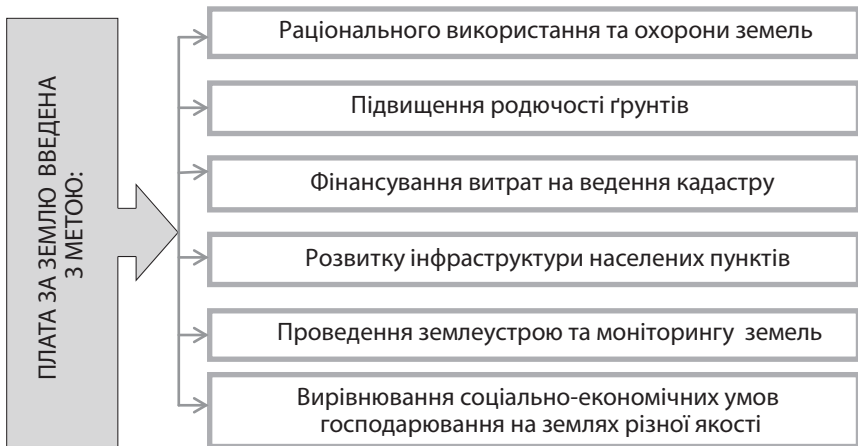


Рис. 2.6.2. Мета плати за землю

Зазначений закон встановив виключний перелік цілей, для яких передбачено використання коштів від плати за землю. Запровадження платності землекористування дало змогу забезпечити фінансування з бюджету заходів щодо раціонального землекористування і виконати значний обсяг робіт з охорони земель, зокрема щодо захисту їх від ерозії. Лише протиерозійні гідротехнічні споруди (вали-канави, вали-тераси, вали-дороги) було побудовано у 1995 р. протяжністю 160 км, проведено залуження деградованої ріллі на площі 12,8 тис. га, проведено вапнування ґрунтів на площі 287 тис. га. Починаючи з 2000 р. обсяг землеохоронних заходів постійно зменшувався, а зі скасуванням Закону України «Про плату за землю» з 1 січня 2011 р. кошти з державного бюджету на ці потреби майже не фінансуються. Не існує загальнодержавна програма використання та охорони земель, продовжується стійка тенденція погіршення якісного стану ґрунтів.

Отже, плата за землю державної та комунальної власності стала звичайним джерелом наповнення державного та місцевого бюджетів. Стимулюючий характер платності землекористування втратив свою головну роль, а його вплив на ефективне використання землі значно знизився.

2.6.2.

Рента – основа встановлення розмірів плати за землю

Рента як правова категорія – це плата, що періодично виплачується у формі певної грошової суми або в іншій формі і виникає тоді, коли одна сторона (юридична або фізична особа – одержувач ренти) передає іншій стороні (платнику ренти) у володіння (користування) будь-яке майно.

Рента (чи рентний дохід) як економічна категорія характеризує будь-який дохід, що регулярно отримується з землі, майна, капіталу і безпосередньо не залежить від підприємницької діяльності.

Складовими природно-ресурсного рентного доходу можуть бути:

а) частина доходу суб'єктів господарської діяльності, яка не залежить від безпосередніх результатів такої діяльності і визначається обмеженістю природних ресурсів (абсолютна рента);

б) частина доходу суб'єктів господарської діяльності, що отримується від використання природних ресурсів як фактора виробництва залежно від якості таких ресурсів (диференціальна рента);

в) частина доходу суб'єктів господарської діяльності, що отримується за рахунок використання унікальних чи єдиних (у тій чи іншій сфері) природних ресурсів (монопольна рента) (рис. 2.6.3).

Рентний дохід покладено в основу ставок податку на землю.

У системі управління природними ресурсами природно-ресурсна рента як складова суспільного доходу реалізується в основному в різних формах платності природокористування, категоріями якої є:

- ◆ *орендна плата*, що стягується за використання землі та інших природних ресурсів, переданих в оренду;
- ◆ *земельний податок* – обов'язковий платіж, що справляється з юридичних та фізичних осіб за користування земельними ділянками;
- ◆ *збір за спеціальне використання водних ресурсів* – платежі, що справляються за спеціальне водокористування і визначаються на основі встановлених нормативів;

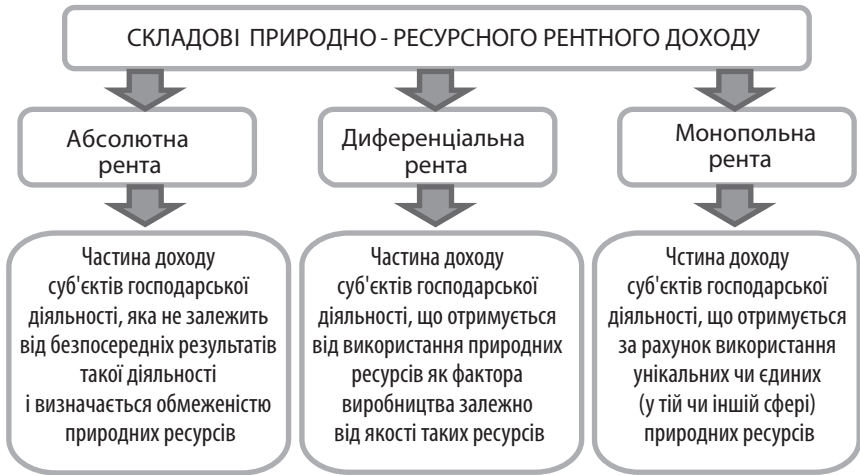


Рис. 2.6.3. Складові природно-ресурсного рентного доходу

- ◆ збір за спеціальне використання лісових ресурсів – платіж, що справляється за встановленими таксами або у вигляді орендної плати чи доходу, одержаного від реалізації лісових ресурсів;
- ◆ плата за спеціальне використання диких тварин, а також рибних та інших водних живих тварин, що стягується за відповідними нормативами плати з урахуванням платежів за одержання квот;
- ◆ плата за користування надрами для видобування корисних копалин, а також у цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин (підземного простору), що справляється на основі встановлених абсолютних і відносних нормативів;
- ◆ рентна плата за нафту, природний газ і газовий конденсат – частина доходу нафтогазовидобувних підприємств, яка сплачується як загальнообов'язковий платіж на користь держави (у розмірах, що встановлюється державним бюджетом, а з 2005 р. – відповідним законом);
- ◆ збір за використання радіочастотного ресурсу;
- ◆ збір за забруднення навколишнього природного середовища (як специфічна форма ренти щодо використання асиміляційного потенціалу цього середовища).

Рентна частина доходів частково стягується у рамках загальної системи оподаткування доходів – через податок на прибуток (дифе-

ренціальна рента), незначною мірою через податок на додану вартість, а значна частина доходу від експлуатації природних ресурсів недостатньо контролюється державою і не надходить у державний і місцеві бюджети загалом.

Визначення розміру земельного податку та орендної плати за землю провадиться згідно з нормативною грошовою оцінкою. Вказана оцінка ґрунтується на рентній основі, тобто залежить від розміру диференціальної та абсолютної ренти. Отже, рента є єдиною основою (крім розмірів земельної ділянки, за яку ця плата здійснюється) для визначення обсягів платності землекористування. Значення платності землекористування як важеля державного регулювання земельних відносин в державі постійно зростає.

Одночасно слід зазначити, що рівень плати за землю є недостатнім як з огляду на її низьку частку у валовому внутрішньому продукті, так і на високу частку вартості землі у складі природно-ресурсного потенціалу України (майже 3/4).

Чинна система земельних платежів є недосконалою як з фіскальної точки зору, так і з позицій раціоналізації землекористування, її основними недоліками є не виправдано велика кількість пільговиків, що не сприяє дбайливого ставленню до землі як до основної складової національного багатства, а також складності методологічного характеру щодо встановлення дійсних розмірів диференціальної та абсолютної ренти у несільськогосподарських галузях і особливо у населених пунктах.

2.6.3.

Земельний податок

Основним нормативно-правовим актом, який регулює відносини щодо плати за землю є Податковий кодекс України, що набрав чинності з 01.01.2011 р.

Зазначеним Кодексом зокрема визначено, **що плата за землю** – це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. **Земельний податок** – це обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. **Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності** – це обов'язко-

вий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Платниками податку є: власники земельних ділянок і земельних часток (паїв) та користувачі земельних ділянок на праві постійного користування.

Базою оподаткування є: нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до встановленого порядку, та площа земельних ділянок.

Сутність земельного податку, його платники, база оподаткування та ставки наведено на рис. 2.6.4.

Податок за лісові землі справляється як складова **рентної плати**. *Платниками рентної плати* за спеціальне використання лісових ресурсів є:

лісокористувачі – юридичні особи, їх філії, відділення, інші відокремлені підрозділи, що не мають статусу юридичної особи, постійні представництва нерезидентів, які отримують доходи з джерел їх походження з України або виконують агентські (представницькі) функції щодо таких нерезидентів або їх засновників, фізичні особи (крім фізичних осіб, які мають право безоплатно без видачі спеціального дозволу використовувати лісові ресурси відповідно до лісового законодавства);

фізичні особи – підприємці, які здійснюють спеціальне використання лісових ресурсів на підставі спеціального дозволу (лісорубного квитка, або лісового квитка) або відповідно до умов договору довгострокового, тимчасового користування лісами.

Об'єктом оподаткування рентної плати за спеціальне використання лісових ресурсів є:

- 1) деревина, заготовлена в порядку рубок головного користування;
- 2) деревина, заготовлена під час проведення заходів: щодо поліпшення якісного складу лісів, їх оздоровлення, посилення захисних властивостей (у деревостанах віком понад 40 років – рубки догляду за лісом, вибіркові санітарні рубки, вибіркові лісовідновлювані рубки, рубки, пов'язані з реконструкцією, ландшафтні рубки і рубки перерформування; незалежно від віку деревостанів – суцільні санітарні та суцільні лісовідновлювані рубки); з розчищення лісових ділянок, вкритих ліською рослинністю, у зв'язку з будівництвом гідровузлів, трубопроводів, шляхів тощо;
- 3) другорядні лісові матеріали (заготівля живиці, пнів, лубу та кори, деревної зелені, деревних соків та інших другорядних лісових

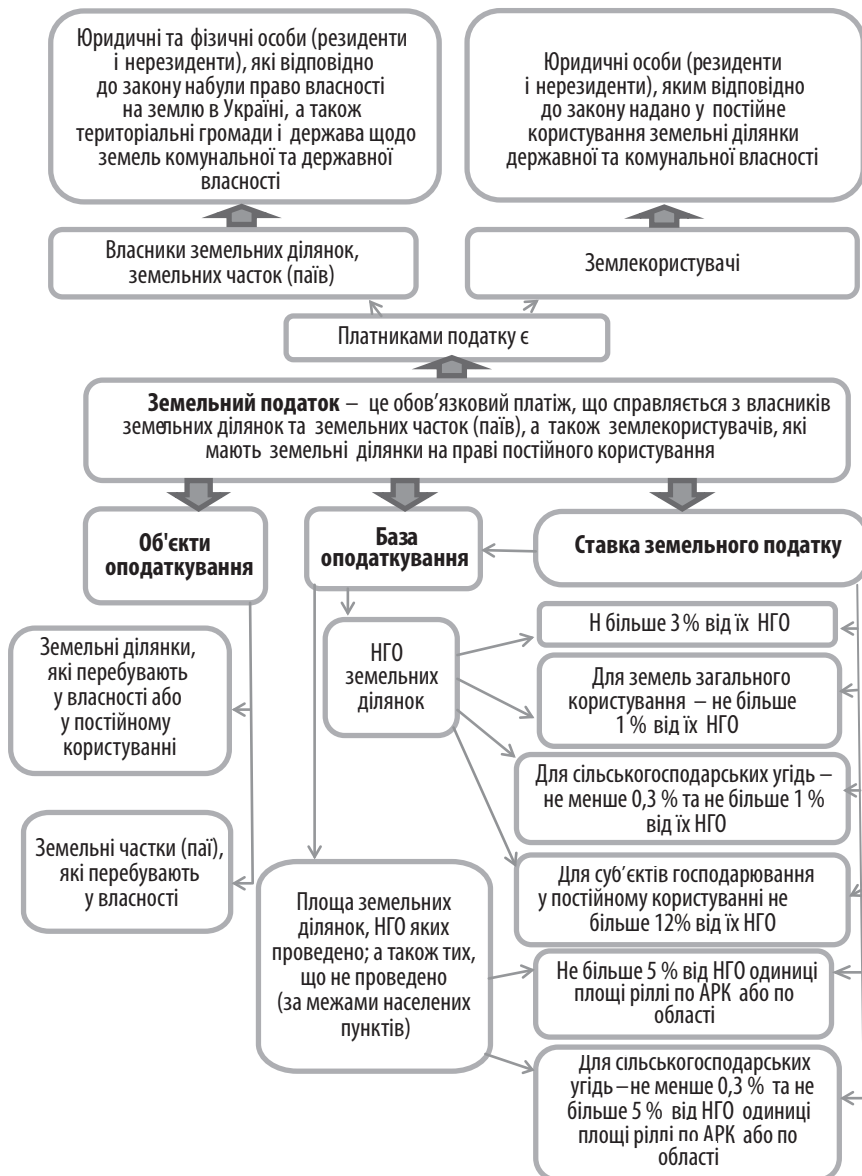


Рис. 2.6.4. Сутність земельного податку та його ставки (НГО – нормативна грошова оцінка)

матеріалів, передбачених нормативно-правовими актами з ведення лісового господарства);

4) побічні лісові користування (заготівля сіна, випасання худоби, заготівля дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід, лікарських рослин, збирання лісової підстилки, заготівля очерету та інших побічних лісових користувань, передбачених нормативно-правовими актами з ведення лісового господарства);

5) використання корисних властивостей лісів для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей та проведення науково-дослідних робіт.

Ставки рентної плати за спеціальне використання лісових ресурсів встановлюються за заготівлю деревини основних лісових порід, за заготівлю деревини неосновних лісових порід та застосовуються з урахуванням розподілу лісів за поясами і розрядами.

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі:

- ◆ не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки;
- ◆ для земель загального користування – не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки;
- ◆ для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки;
- ◆ не більше 12% від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності).

Ставки земельного податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлюється у розмірі:

- ◆ не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;
- ◆ для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

Від сплати податку **звільняються**:

- ◆ інваліди першої і другої групи;
- ◆ фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- ◆ пенсіонери (за віком);
- ◆ ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;

- ♦ фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок аварії на ЧАЕС.

Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбаченого для відповідної категорії фізичних осіб, поширюється на земельні ділянки за кожним видом використання у межах граничних норм:

- ♦ для ведення особистого селянського господарства – у розмірі не більше як 2 га;
- ♦ для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах – не більше як 0,25 га, у селищах – не більше як 0,15 га, у містах – не більше як 0,10 га;
- ♦ для індивідуального дачного будівництва – не більше як 0,10 га;
- ♦ для будівництва індивідуальних гаражів – не більше як 0,01 га;
- ♦ для ведення садівництва – не більше як 0,12 га (рис. 2.6.5).



Рис. 2.6.5. Звільнення від сплати земельного податку

- Від сплати земельного податку **звільняються** такі юридичні особи:
- ◆ санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських організацій інвалідів, реабілітаційні установи громадських організацій інвалідів;
 - ◆ громадські організації інвалідів України, підприємства та організації, які засновані громадськими організаціями інвалідів та спілками громадських організацій інвалідів і є їх повною власністю, де упродовж попереднього календарного місяця кількість інвалідів, які мають там основне місце роботи, становить не менше як 50% середньооблікової чисельності штатних працівників облікового складу за умови, що фонд оплати праці таких інвалідів становить упродовж звітного періоду не менш як 25% суми загальних витрат на оплату праці;
 - ◆ бази олімпійської та паролімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України;
 - ◆ дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади незалежно від форми власності і джерел фінансування, заклади культури, науки (крім національних та державних дендрологічних парків), освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;
 - ◆ державні та комунальні дитячі санаторно-курортні заклади та заклади оздоровлення і відпочинку, а також дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких підприємств, установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку упродовж 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій;
 - ◆ державні та комунальні центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, центри фізичного здоров'я населення, центри з розвитку фізичної культури і спорту інвалідів, дитячо-юнацькі спортивні школи, а також центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацькі спортивні школи і спортивні споруди всеукраїнських фізкультур-

но-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій, за земельні ділянки, на яких розташовані їх спортивні споруди. У разі виключення таких установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій, декларація подається платником податку упродовж 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій.

Не сплачується податок за земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню:

- ◆ сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської аварії (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднених сільськогосподарських угідь, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства;
- ◆ землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння;
- ◆ земельні ділянки державних сортопробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур;
- ◆ землі дорожнього господарства автомобільних доріг загального користування – землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, штучними спорудами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками, шумовими екранами, очисними спорудами і розташованими у межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розташовані споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг: паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протиселеві споруди, вловлюючі з'їзди, захисні насадження, шумові екрани, очисні споруди; майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, склади, гаражі, резервуари для зберігання паливно-мастильних матеріалів, комплекси для зважування вантажного транспорту,

виробничі бази, штучні та інші споруди, що перебувають у державній власності, власності державних підприємств або власності господарських товариств, у статутному капіталі яких 100% акцій (часток, паїв) належить державі;

- ◆ земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодкових насаджень;
- ◆ земельні ділянки кладовищ, крематоріїв та колумбаріїв;
- ◆ земельні ділянки, на яких розташовані дипломатичні представництва, які відповідно до міжнародних договорів (угод), згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, користуються приміщеннями та прилеглими до них земельними ділянками на безоплатній основі;
- ◆ земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення діяльності релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку.

Плата за землю за земельні ділянки, надані для залізниць у межах смуг відведення, надані гірничодобувним підприємствам для видобування корисних копалин та розробки родовищ корисних копалин, справляється у розмірі 25% податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 277 Податкового кодексу України.

Кошти, які надійшли за сплату земельного податку, повинні спрямовуватися на такі заходи:

- ◆ відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;
- ◆ економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;
- ◆ надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі і землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини;
- ◆ проведення земельної реформи;
- ◆ для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів.

2.6.4. Економічні та правові основи функціонування орендних відносин у землекористуванні

Орендні відносини відображають систему господарювання, згідно з якою власник землі передає її у тимчасове користування орендареві за певну плату, що фіксується в договорі оренди.



Орендні відносини – це відносини між орендарем і орендодавцем, які здійснюються на основі договору оренди.

Відповідно до Земельного кодексу України (стаття 93) **право оренди** земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років (рис. 2.6.6).

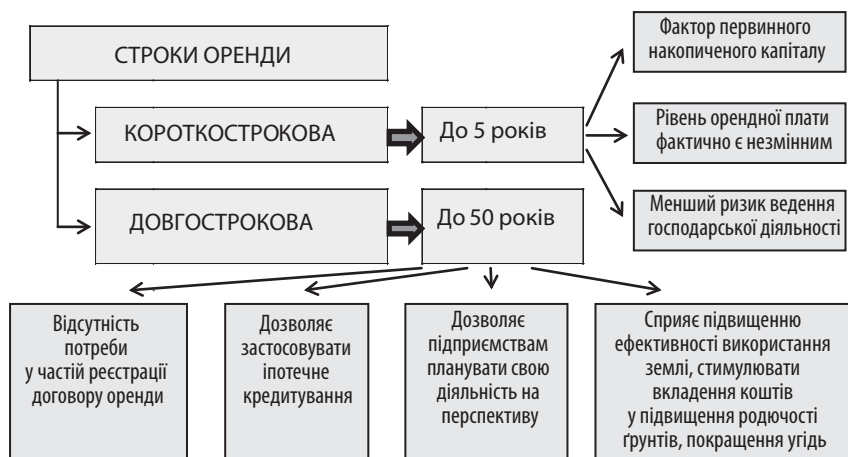


Рис. 2.6.6. Строки оренди землі

Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.



Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається у оренду на строк не менше 30 років.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власниками земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.



Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права. Крім Земельного та Цивільного кодексів України регулювання орендних відносин здійснюється відповідно до Закону України «Про оренду землі».

Зокрема вказаним Законом було встановлено перелік істотних умов, які повинні міститися у договорі оренди земельної ділянки:

- ◆ об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- ◆ строк дії договору оренди;

- ◆ орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- ◆ умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- ◆ умови збереження стану об'єкта оренди;
- ◆ умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- ◆ умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- ◆ існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- ◆ визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- ◆ відповідальність сторін;
- ◆ умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права оренди земельної ділянки.

Договір укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін він може бути посвідчений нотаріально.

У зв'язку з внесенням змін до Закону про оренду землі істотними умовами договору оренди в редакції Закону від 12.02.2015 р. є:

- ◆ об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- ◆ строк дії договору оренди;
- ◆ орендна плата із зазначенням її розміру, способів та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

2.6.5.

Орендна плата за земельні ділянки і принципи її встановлення

Орендні відносини відображають систему господарювання, згідно з якою власник землі передає її у тимчасове користування орендареві за певну плату, що фіксується в договорі оренди (рис. 2.6.7).

Починаючи з 1994 р., орендні земельні відносини розглядалися як складова тимчасового користування земельними ділянками. З ухваленням 6 жовтня 1998 р. Закону України «Про оренду землі» вона

визначена як строкове платне володіння і користування земельною ділянкою.

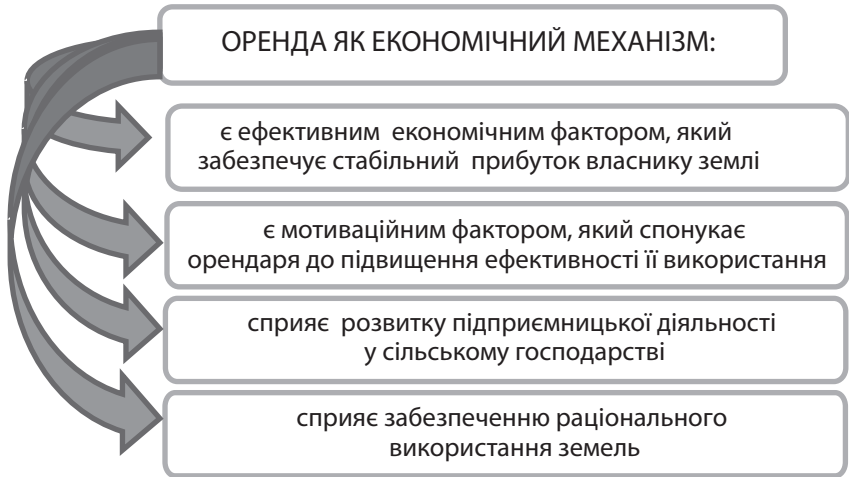


Рис. 2.6.7. Характерні риси оренди як економічного механізму

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати у разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Право оренди може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років.

Орендні земельні відносини, що здійснюються відповідно до закону на підставі договору оренди землі, набули широкого розповсюдження і потребують удосконалення з урахуванням вітчизняної практики.

З урахуванням постійного розвитку й ускладнення договірних відносин має місце збільшення кількості випадків укладення комплексних договорів, що регламентують, наприклад, одночасно відносини щодо оренди землі, нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, а також рухомого майна, необхідного для здійснення на ній господарської діяльності відповідно до її цільового призначення. Слід виходити з того, що укладення комплексних договорів припустимо лише у разі, коли договір у цілому, незалежно від кількості об'єктів оренди, відповідає вимогам законодавства щодо форми, змісту і реєстрації договорів оренди землі, а також договорів оренди іншого майна.

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу України передбачається можливість надання в оренду земельної ділянки, межі якої визначені в натурі (на місцевості) без зміни її цільового призначення, без розробки проекту її відведення. Це положення на практиці означає, що коли власником і орендодавцем ділянки є юридична особа чи громадянин, то ділянка, яка надається в оренду, раніше відводилася і має винесені в натуру межі, що не змінювалися, а по відводах останніх років – і кадастровий номер. Якщо орендодавцем є органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, ця ділянка могла раніше надаватися іншій особі або якщо відомості про неї отримані за результатами інвентаризації.

Наведена норма закону передбачає два випадки, коли необхідна розробка проекту відведення переданих в оренду земельних ділянок, що мають визначені межі і правовий режим використання. По-перше, це випадок зміни цільового призначення земельної ділянки незалежно від форми власності. Надання такої ділянки в оренду здійснюється за проектами відведення в порядку, визначеному для громадян, статтею 118, а для юридичних осіб статтею 123 Земельного кодексу України. Проект відведення земельної ділянки є у такому разі невід'ємним додатком до договору оренди. При цьому умови, терміни, а також плата за розробку проекту відведення земельної ділянки, що знаходиться у власності громадян і юридичних осіб, визначаються за згодою сторін. По-друге, це випадок надання в оренду земельної ділянки із земель запасу (незалежно від приналежності до тієї чи іншої категорії земель) для здійснення нового будівництва.

Встановлюючи обов'язковість процедури розроблення проекту відведення для надання в оренду земельних ділянок у вищевказаних випадках, законодавець тим самим поширює на них і вимоги не тіль-

ки щодо розроблення відповідних видів технічної документації, а й стосовно додержання погоджень компетентних органів щодо можливості використання орендованих ділянок відповідно до цільового призначення, яке змінилося, і відповідно до планованої забудови планувальним рішенням та іншим стандартам і документам.

Розмір орендної плати за землю ґрунтується на показниках нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тобто ураховує її площу та рівень оцінки у гривнях на одиницю площі. Незалежно від площ різних ділянок, їх інших фізичних параметрів, умов рентоутворення, попиту на ринку земель тощо розмір орендної плати обраховуються однаково: як добуток оціночного показника та площі ділянки. Отже, орендна плата ніяким чином не пов'язується із ринковим характером земельних відносин та не забезпечує вилучення рентного прибутку (повне або часткове), одержаного на краще облаштованих землях міст, інших населених пунктів.

Досвід функціонування орендних відносин за кордоном і вітчизняна практика оренди земельних ділянок дають змогу сформувані такі методичні підходи до визначення орендної плати.

Розмір орендної плати повинен залежати від таких факторів:

- ◆ фізичних – розмір земельної ділянки, її конфігурація, протяжність фронтальної лінії, інженерне облаштування, інженерно-геологічні умови, місцезорозташування;
- ◆ економічних – рівень цін і доходів, ризиків, обсяги вкладень на поліпшення землі та земельні поліпшення;
- ◆ адміністративних – умови використання та повернення земельної ділянки, встановлені та вже існуючі обмеження, порядок виконання зобов'язань сторін (рис. 2.6.8).



Рис. 2.6.8. Фактори, що впливають на розмір орендної плати

Розмір орендної плати безпосередньо залежить від розміру земельної ділянки. Однак це не означає, що ці величини повинні бути завжди прямопропорційні. Орендна ставка для земельної ділянки значної площі може бути встановлена у 1,5–2 рази меншою, ніж ділянка малої площі.

Водночас, якщо площа земельної ділянки надто мала і не дає можливості забезпечити експлуатацію та обслуговування об'єкта господарювання в повному обсязі, то ставка орендної плати може значно знизитися.

Розмір земельної ділянки повинен відповідати її функціональному використанню.

Розмір орендної плати залежить від умов оренди, спектр яких може бути дуже великим. Важливо виявити, як впливають умови договорів оренди на розміри орендних платежів, а саме:

- ◆ строки оренди;
- ◆ існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки;
- ◆ період освоєння;
- ◆ розподіл поточних витрат на валові, коли всі витрати сплачує орендодавець, та чисті, які повністю сплачує орендар.

Модель формування орендної плати за використання земельних ділянок наведено на рис. 2.6.9.

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку:

- ◆ для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3% їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1% їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% їх нормативної грошової оцінки;
- ◆ для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 5% нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;
- ◆ не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної і комунальної форми власності);

- ♦ для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1% нормативної грошової оцінки.

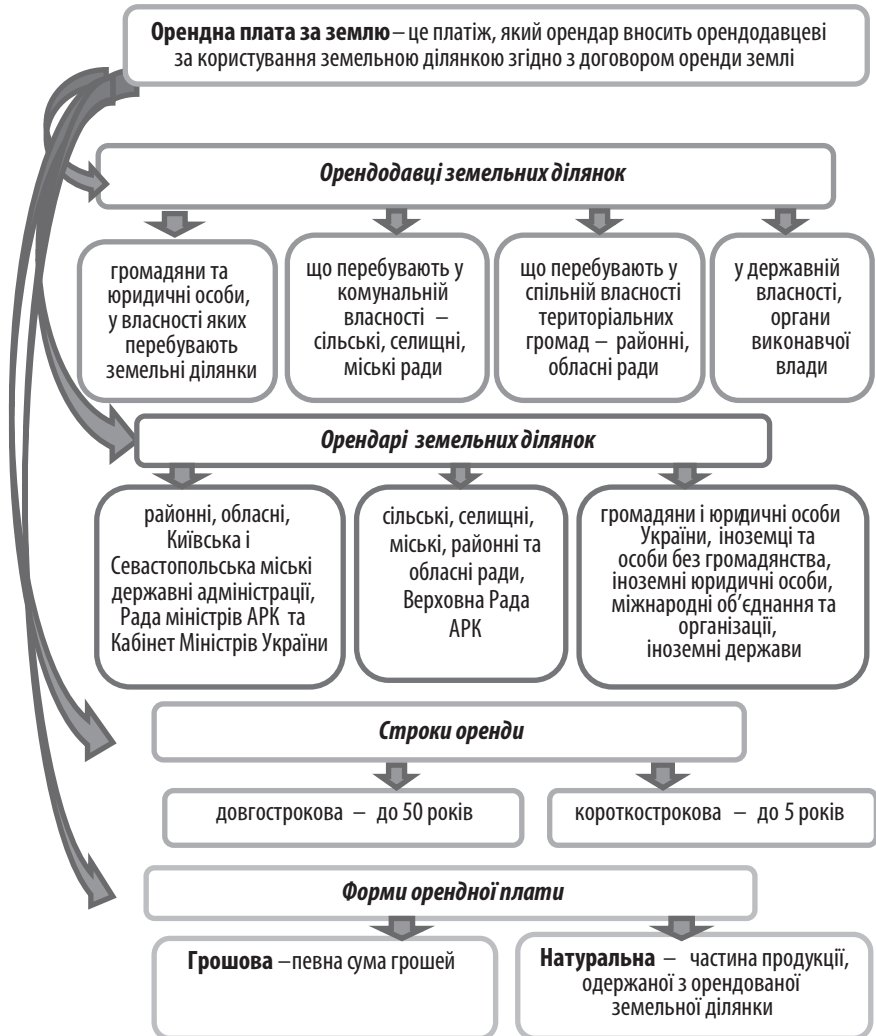


Рис. 2.6.9. Модель формування орендної плати за землею

Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

При визначенні ставок орендної плати повинні враховуватись здійснення поліпшення землі (зрошення, осушення, хімічні меліорації), а також будівлі, споруди, водойми тощо та об'єкти рухомого майна, які забезпечують функціонування орендованої земельної ділянки за визначеним цільовим призначенням. У цьому випадку у розмірі орендної плати включається відсоток на капітал, вкладений у землю:

$$O_3 = O_n + K \times \Pi, \quad (2.6.1)$$

де O_3 – орендна плата за забудовану земельну ділянку або (та) за земельну ділянку, де проведено поліпшення землі; O_n – орендна плата за земельну ділянку; K – капітал, вкладений у земельні поліпшення та будову; Π – ставка доходу на вкладений капітал.



Приклад розрахунку орендної плати за земельну ділянку площею 0,18 га, яка знаходиться у селі Гвоздів Київської області, на якій розташований житловий будинок, балансова (залишкова) вартість якого на дату укладання договору оренди становить 45 000 грн, ставка доходу на вкладений капітал у 5%, а нормативна грошова оцінка земель села Гвоздів Київській області – 28,8 грн/м², ставка орендної плати за договором оренди – 10%.

Розв'язання

$$288\,000 \times 0,18 \times 0,1 + 45\,000 \times 0,05 = 5\,184 + 2\,250 = 7\,434 \text{ грн.}$$

За формулою, що застосовується (без капіталу на будову), орендна плата становитиме 5 184 грн, або 70% попереднього розміру.

Розмір орендної плати, встановлено на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки, не завжди відповідає вимогам ринку оренди землі. Визначальним для ринку є співвідношення між попитом та пропозицією на земельні ділянки певного функціонального використання і місцезроташування, а також реальна, а не потенційна дохідність землі.

Ринкова орендна плата – це, з одного боку, той мінімальний розмір плати, за який орендодавець може надати земельну ділянку в оренду, а з іншого – максимальний розмір плати, за який орендар може брати земельну ділянку в оренду. Для визначення ринкової орендної плати необхідно здійснити аналіз умов оренди, які є найтипівішими для місцевого ринку земельних ділянок конкретного

призначення, та провести аукціон з продажу права на оренду земельної ділянки.

Одним із серйозних напрямів удосконалення орендних земельних відносин у містах є суворе дотримання вимог щодо платності землекористування. За чинним законодавством визначено громадян та юридичних осіб, які звільняються від плати за землю. Встановлено види земельних угідь, за які плата за землю не провадиться. У місті Києві, наприклад, із загальної площі земель столиці 83,6 тис. га пільгами по платі за землю повністю або частково охоплено понад 55 тис. га, або 65% площі – землі загального користування, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, заклади освіти, охорони здоров'я, об'єкти фізичної культури та спорту, окремі галузі промисловості.

Управління процесом земельного оподаткування не може повноцінно здійснюватися за відсутності у земельному кадастрі системи обліку нарахування та сплати податку чи орендної плати за землю.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте суть поняття платності землі в Україні.
2. Охарактеризуйте ренту як основу встановлення розмірів плати за землю.
3. Охарактеризуйте природно-ресурсну ренту як складову суспільного доходу.
4. Поясніть сутність функціонування рентних відносин в Україні.
5. Розкрийте сутність законодавчого регулювання платності землекористування.
6. Охарактеризуйте суть та основні складові податку на землю.
7. Які розміри ставок земельного податку та що є основою їх встановлення?
8. Охарактеризуйте принципи встановлення орендної плати за земельні ділянки.
9. Які фактори і яким чином впливають на розміри орендної плати в Україні?
10. Надайте характеристику структурним елементам орендної плати.



Тести для самоконтролю

1. Плата за землею – це:

- а) платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі;
- б) законодавчо встановлений платіж за використання землі і володіння нею, який сплачується у вигляді земельного податку чи орендної плати за ставки і водоймища, за площу посіву сільськогосподарського підприємства;
- в) відносний показник прибутковості, що характеризує ефективність господарської та фінансової діяльності підприємства;
- г) дохід від власності, який сплачує орендар власникам матеріальних невірбованих активів (землі і надр) за право використання цих активів упродовж певного періоду.

2. Гранична площа звільнення від сплати податку за земельні ділянки для індивідуального дачного будівництва становить:

- а) у селах – не більше як 0,25 га, у селищах – не більше як 0,15 га;
- б) не більше як 0,10 га;
- в) не більше як 0,01 га;
- г) не більше як 0,12 га.

3. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено:

- а) у розмірі не більше 3% їх нормативної грошової оцінки;
- б) у розмірі не більше 0,3% їх нормативної грошової оцінки;
- в) у розмірі не більше 5% їх нормативної грошової оцінки;
- г) у розмірі не більше 1% їх нормативної грошової оцінки.

4. Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі:

- а) не більше 1% їх нормативної грошової оцінки;
- б) не більше 0,5% їх нормативної грошової оцінки;
- в) не більше 3% їх нормативної грошової оцінки;
- г) не більше 5% їх нормативної грошової оцінки.

5. Термін довгострокової оренди становить:

- а) до 5 років;
- б) до 25 років;

- в) до 50 років;
- г) безстроково.

6. Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку для сільськогосподарських угідь яких проведено, встановлюється у розмірі:

- а) не менше 0,3% та не більше 1% їх нормативної грошової оцінки;
- б) не менше 3% та не більше 10% їх нормативної грошової оцінки;
- в) не менше 1% та не більше 3% їх нормативної грошової оцінки;
- г) 3% їх нормативної грошової оцінки.

7. Відносини між орендарем і орендодавцем, які здійснюються на основі договору:

- а) суспільні;
- б) земельні;
- в) орендні;
- г) трудові.

8. Гранична площа звільнення від сплати податку за земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства становить:

- а) не більше як 2 га;
- б) не більше як 0,25 га;
- в) не більше як 0,01 га;
- г) не більше як 0,12 га.

9. Обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів:

- а) земельна рента;
- б) податок на землю;
- в) орендна плата;
- г) акцизний збір.

10. Об'єктом оподаткування є:

- а) адміністративно-територіальна одиниця;
- б) площа населеного пункту;
- в) земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;
- г) агровиробнича група ґрунтів.

Список літератури

1. *Про* плату за землю: Закон України від 03.07.1992 № 2535-ХІІ. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.
2. *Податковий* кодекс України від 02.12.2010 № 2755- VI. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: zakon.rada.gov.ua/go/2755-17.
3. *Про* оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-ХІV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
4. Міщенко В., Данилишин Б. Природно-ресурсна рента і рентна політика в Україні. *Економіка України*. 2003. № 12. С. 4–14.
5. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. Київ: Аграр. наука, 2016. 304 с.
6. Новаковська І.О. Методологічні основи запровадження платності землекористування та розвитку системи оцінки міських земель. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 130–137.

Тема 2.7 ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

- 2.7.1. Основні поняття і види оцінки земель.
- 2.7.2. Природно-сільськогосподарське районування як основа оцінки земель.
- 2.7.3. Бонітування ґрунтів.
- 2.7.4. Економічна оцінка земель.
- 2.7.5. Законодавче забезпечення землеоцінних робіт.

2.7.1. Основні поняття і види оцінки земель

Запровадження у 1992 р. платності землекористування відповідно до Закону України «Про плату за землю» зумовило здійснення в Україні грошової оцінки землі. У зв'язку з тим, що до 1992 р. не існувало приватної власності на землю, а монопольна державна земельна власність і централізоване регулювання економіки не потребували здійснення плати за землекористування, питання визначення вартості земельних ресурсів, їх оцінки, ринкового обороту земель не знаходи-

ли належного наукового розроблення вітчизняними вченими, а законодавчого регулювання вказаних процесів не існувало.

З метою проведення землеоцінних робіт Урядом у березні 1995 р. було затверджено Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, у травні 1997 р. – Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), а у жовтні 2002 р. – Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок.

У грудні 2003 р. Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про оцінку земель», яким встановлено, що **об'єктами оцінки** є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

За Законом (стаття 5) залежно від мети та методів проведення оцінку земель поділяють на такі види:

- ◆ бонітування ґрунтів;
- ◆ економічна оцінка земель;
- ◆ грошова оцінка земельних ділянок (рис. 2.7.1).

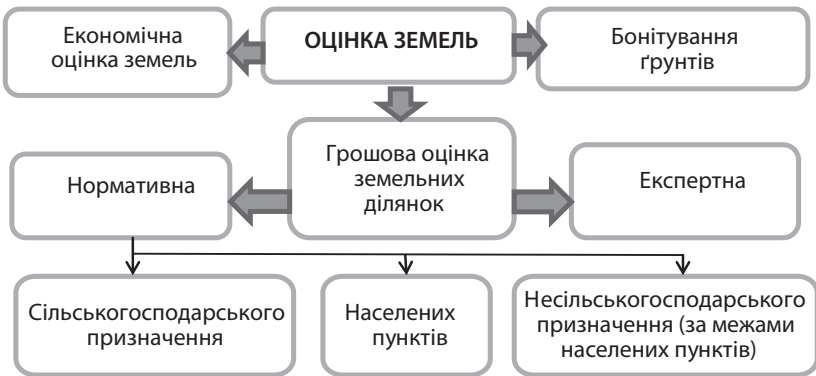


Рис. 2.7.1. Види оцінки земель і грошової оцінки земельних ділянок

Бонітування ґрунтів являє собою порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. **Дані бонітування ґрунтів** є складовою Державного земельного ка-

дастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також утрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Економічна оцінка земель – це їх оцінка як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису у суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. *Дані з економічної оцінки земель* є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності угідь для вирощування сільськогосподарських культур.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок поділяється на нормативну і експертну.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.



Капіталізація – це визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чисто-го операційного або рентного доходу від його використання.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Вказана оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

2.7.2.

Природно-сільськогосподарське районування як основа оцінки земель

Природно-сільськогосподарське районування території – це наукова система поділу території, яка враховує закономірний розподіл природних умов і ресурсів, а також особливості їх сільськогосподарського використання.

Природно-сільськогосподарське районування будується за системою, яка являє собою ієрархічні взаємопідпорядковані таксономічні виділи – від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району в межах рівнинної частини України і від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району у межах гірських систем України.

Природно-сільськогосподарське районування виконують у три стадії:

- ◆ підготовчі роботи;
- ◆ складання схеми природно-сільськогосподарського районування;
- ◆ еколого-господарська характеристика одиниць районування.

Найвищою таксономічною одиницею районування території України є **природно-сільськогосподарська зона**, яка характеризується відповідним балансом тепла й вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи та підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва, визначені співвідношенням земельних угідь, у тому числі сільськогосподарських, а також певні системи агротехнічних і меліоративних заходів.

Окремо виділені **природно-сільськогосподарські гірські області** (Карпатська і Кримська) – це гірська система, що відзначається різнорідними типами висотної поясності, з якими пов'язані особливості сільськогосподарського використання земель. Поділ гірської природно-сільськогосподарської області на провінції, округи і райони здійснюють аналогічно поділу природно-сільськогосподарської зони.

Наступною одиницею природно-сільськогосподарського районування території є виділення **природно-сільськогосподарських провінцій** – частин зони, що характеризуються особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (в тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- й вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка.

На наступному етапі виділяються **природно-сільськогосподарські округи** – це частини провінцій, які відрізняються геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворювальних порід, макро- й мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і небезпекою вияву ерозійних процесів.

Кінцевою метою природно-сільськогосподарського районування території України є встановлення меж природно-сільськогосподарських районів (рис. 2.7.2).

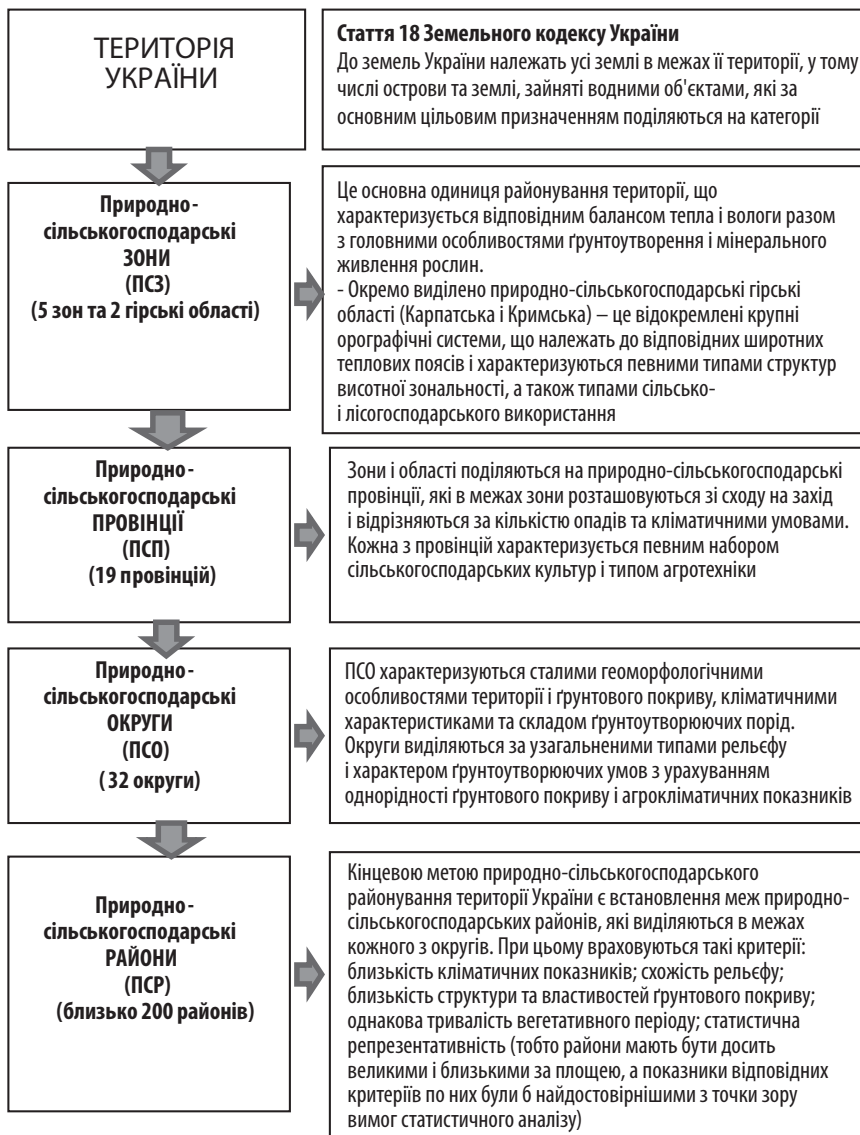


Рис. 2.7.2. Структурна схема природно-сільськогосподарського районування України

Природно-сільськогосподарський район – це ареал у межах адміністративної області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу і характеризується порівняно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленованості й дренажності та інших показників, що впливають на продуктивність земель.

Класифікацією ґрунтів називається об'єднання їх у групи за походженням, основними властивостями та рівнем родючості. Класифікація ґрунтів має генетико-виробничу основу.

Номенклатура ґрунтів – це назва ґрунтів залежно від їх властивостей та місця у класифікації.

Агровиробниче групування ґрунтів – це об'єднання їх у більші групи різновидів ґрунтів, близьких за агрономічними властивостями та особливостями сільськогосподарського використання.

За комплексних агровиробничих групувань ґрунтів господарства використовують такі критерії:

- ◆ подібність агрономічних властивостей ґрунтів, що визначаються їх генетичними особливостями;
- ◆ схожість умов рельєфу за використанням сільськогосподарських угідь;
- ◆ подібність структури ґрунтового покриву.

Для ґрунтів, об'єднаних в одну агровиробничу групу, передбачено однаковий напрям їх сільськогосподарського використання (наприклад, під овочеві та інші інтенсивні культури) і загальний комплекс агротехнічних заходів при вирощуванні сільськогосподарських культур (введення сидератів, вапнування), застосування комплексу протиерозійних або меліоративних заходів тощо.

Отже, **агровиробнича група ґрунтів** – це об'єднання ґрунтових відмінностей на підставі близькості генезису, гранулометричного складу, властивостей ґрунтоутворюючої породи, поживного режиму, фізико-хімічних показників і умов залягання, яке дає змогу застосовувати однакові заходи щодо раціонального використання ґрунтів та підвищення їх родючості.

Або **агровиробнича група ґрунтів** – це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на врожайність сільськогосподарських культур.

2.7.3. Бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів – важлива складова земельного кадастру країни, є природною основою оцінювання земель. З ним безпосередньо пов'язані не лише проблеми природно-сільськогосподарського районування, формування земельного ринку, а й аспекти ефективного використання земель загалом.

Оскільки при щільному зв'язку між властивостями ґрунтів та їхньою продуктивністю великою мірою визначається гідротермічними умовами, що змінюються у просторі, взаємопоказники бонітування ґрунтів розраховуються диференційовано по обмежених територіях – природно-сільськогосподарських районах, які є територіальною основою оцінювання земель.



Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Об'єктом бонітування є агровиробничі групи ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів.

Інтегрально природні характеристики ґрунтів відображає такий показник, як бал бонітету (добротність) ґрунтів, який встановлюється через бонітування ґрунтів.

Основною метою бонітування є кількісне визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто настільки один ґрунт краще чи гірше за інший і здатен забезпечувати екологічні вимоги вирощування сільськогосподарських культур.

Суцільні роботи з бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення в Україні проведено у 1993 р. Отримані показники використано при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення.

Принциповою особливістю сучасних методів бонітування є критерій оцінки. Сучасний критерій бонітування полягає в урахуванні природних чинників продуктивності земель, а саме властивостей ґрунтів. Ці властивості поділяються на основні та модифікаційні.

До основних (у зв'язку з їхнім повсюдним поширенням) відносять такі:

- ◆ вміст гумусу;
- ◆ потужність гумусового горизонту;
- ◆ вміст фізичної глини (тобто часток розміром до 0,01 мм).

Модифікаційні властивості, до яких належать переважно негативні (засоленість, еродованість, оглесня тощо), беруться до уваги, де вони зустрічаються.

Бонітетна оцінка якості ґрунтів подається у відносних величинах – у балах за замкненою 100-баловою шкалою.

За одиницю бонітування беруть агро виробничі групи ґрунтів.



Агровиробнича група ґрунтів – це об'єднання окремих контурів, видів та різновидностей ґрунтів у більші групи (масиви) за близькими агрономічними властивостями і за рівнем родючості, для яких можна запропонувати однакове сільськогосподарське використання та відносно однакові прийоми агротехніки, заходи підвищення родючості.

Бали розраховують за окремими властивостями з подальшим установленням загальних балів бонітету. Розрахунок балів щодо окремих властивостей ґрунтів здійснюється стосовно еталонних агровиробничих груп ґрунтів, які обираються для кожної сільськогосподарської культури і береться за оцінювання у 100 балів:

$$B_{(i)} = \frac{\Pi_{(i)}}{\Pi_{(ei)}} \times 100, \quad (2.7.1)$$

де $B_{(i)}$ – бал бонітету за i -тим показником властивості агровиробничої групи ґрунтів для i -тої сільськогосподарської культури; $\Pi_{(i)}$ – i -тий показник властивості ґрунтів агрогрупи, за яким визначається бонітет; $\Pi_{(ei)}$ – аналогічний показник агровиробничої групи ґрунтів, прийнятої за еталон для i -тої культури.

Частка впливу окремих властивостей на врожайність сільськогосподарських культур розраховується, виходячи з коефіцієнта детермінації, що дорівнює квадрату коефіцієнта кореляції, який свідчить про тісноту зв'язку між показником окремої властивості ґрунту і врожайністю сільськогосподарських культур.

Загальний діапазон коливання величин коефіцієнта кореляції 0 – 1,0. Коефіцієнт у діапазоні 0,4–0,7 свідчить про наявність вищезгаданого зв'язку, а понад 0,7 – вказує на тісний зв'язок і відповідну достовірність розрахунків, у яких цей коефіцієнт використовується.

Щодо розрахунків узагальненого бала бонітету, сумарного для всіх так званих основних властивостей ґрунту, використовується формула:

$$B_y = \frac{B_1 D_1 + B_2 D_2 \dots + B_n D_n}{D_1 + D_2 \dots + D_n}, \quad (2.7.2)$$

де B_y – узагальнений бал бонітету; B_1, B_2, B_n – бали бонітету за окремими основними властивостями; D_1, D_2, D_n – показники детермінації між родючістю і окремими властивостями, що виражаються через квадрат коефіцієнта кореляції.

Приклад розрахунку наведено в таблиці.

Розрахунок балів бонітету ґрунту за природними ознаками

Шифр агрогрупи	Властивості ґрунтів та їх балова оцінка									Бал бонітету за властивостями ґрунту	Поправні коефіцієнти на:						
	Глибина гумусових горизонтів			Вміст гумусу в орному шарі, %			Вміст фізичної глини, %				кислотність (pH)		солонцюватість	засолення	отлеєння	скелетність	остаточний бал бонітету
	фактична, см	дольовий вплив ознаки	бал	фактичний	дольовий вплив ознаки	бал	фактичний	дольовий вплив ознаки	бал		фактична, см	коефіцієнт					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
56д	67	84	0,48	2,8	56	0,45	22	60	0,90	65	5,3	0,87	–	–	–	–	57

Для урахування впливу на родючість модифікаційних властивостей ґрунтів (на територіях, де вони виявляються) вводяться додаткові знижувальні коефіцієнти, параметри яких диференціюються як за природно-сільськогосподарськими провінціями, так і щодо сільськогосподарських культур.

При бонітуванні ґрунтів України у 1993 р. на кожний із 198 природно-сільськогосподарських районів України розроблено бонітувальні шкали, які вміщують показники бонітетів кожної агровиробничої групи ґрунтів, що має в межах району понад 1 га. Ці показники встановлено стосовно вирощуваних сільськогосподарських культур і для орних земель у цілому (як показник середньозважений, виходячи з частки цих культур у структурі посівів). Крім того, шкали вміщують показники бонітування ґрунтів садів (з розподілом на зерняткові та кісточкові), виноградників, сіножатей і пасовищ. Отже, практично йдеться про наявність відповідних шкал для всіх сільськогосподарських угідь.

2.7.4. Економічна оцінка земель

Відповідно до чинного законодавства проведення економічної оцінки земель має здійснюватися згідно з державними стандартами, нормами і правилами, а також іншими нормативно-правовими актами на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності.

Показники економічної оцінки земель визначаються в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі. Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель тісно пов'язані між собою спільністю мети, використовують єдині земельно-кадастрові дані обліку кількості та якості земель, матеріали обстежень, статистичні дані про виробничі показники оцінюваних земель. Основне їх завдання – визначення виробничої придатності земель відповідно через властивості верхнього шару ґрунту (бонітування ґрунтів) та через урахування технологічних умов виробництва на цих землях (економічна оцінка). Залежно від цілей і завдання економічна оцінка земель поділяється на загальну і зокремлену (рис. 2.7.3).

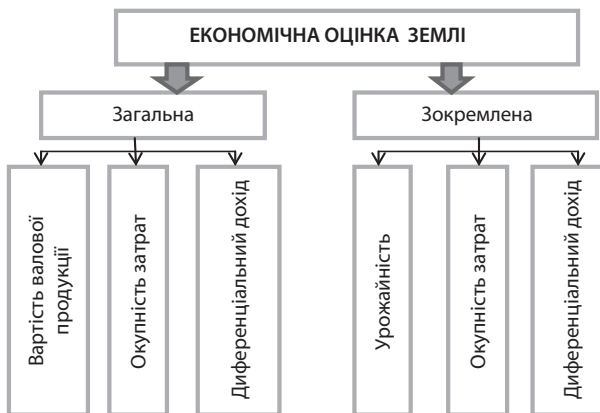


Рис. 2.7.3. Економічна оцінка землі

Загальна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі. Вона проводиться на основі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних сільськогосподарських

культур. **Результати** оцінки земель використовуються для вирішення загальноекономічних завдань планування й організації раціонального використання земельних ресурсів.

Зокремлені економічні оцінки земель передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Матеріали зокремлених економічних оцінок містять відомості про придатність земель для вирощування сільськогосподарських культур, що забезпечує відповідний економічний ефект без додаткових капіталовкладень.

Економічна оцінка **інших** земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення проводиться за їх місцезнаходженням, економічним значенням, інженерним облаштуванням території, соціально-економічними умовами використання.

Законодавство України передбачає, що економічне оцінювання земель сільськогосподарського призначення має проводитись не рідше як один раз на 5–7 років.

Починаючи з 1975 р. в Україні проведено три етапи економічної оцінки земель. За період незалежності України економічне оцінювання земель не проводилось. Останній (третій) етап економічного оцінювання земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їхнього господарювання упродовж 1981–1987 рр. було проведено у 1988 р., а тому його результати не можуть розглядатися адекватними сучасним умовам господарювання в Україні.

Економічне оцінювання було виконано по всіх господарствах УРСР у двох аспектах:

- ♦ **загальне** оцінювання ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і сільськогосподарських угідь у цілому;
- ♦ **зокремлене** оцінювання ріллі – за ефективністю вирощування основних сільськогосподарських культур (зернових без кукурудзи, кукурудзи на зерно, рису, буряків цукрових, соняшнику, льону-довгунцю, картоплі, овочів і кормових культур).

Основними показниками економічного оцінювання були:

1. Величина валової продукції за видами угідь у кадастрових цінах (крб./га) при загальному оцінюванні; врожайність основних сільськогосподарських культур (ц/га) при зокремленому оцінюванні земель. Показники валової продукції і врожайності відображали досягнутий рівень виробництва і залежали як від якості земель, так і від рівня інтенсивності землеробства.

Вартість валової продукції (ВП) визначають за всіма культурами з урахуванням площі посіву, врожайності й ціни, що виражається за формулою:

$$V_n = P \times Y \times C, \quad (2.7.3)$$

де V_n – вартість валової продукції; P – посівна площа культури, га; Y – урожайність культури, ц/га; C – ціна продукції, грн/ц.



Кадастрові ціни – єдині для всієї країни. Оцінка земель, обчислена за кадастровими цінами, забезпечує порівнянність якості земель у межах сільськогосподарського підприємства, між підприємствами у межах району, між районами, областями, регіонами країни.

У сучасних економічних умовах ціни на сільськогосподарську продукцію значно відрізняються від раніше розроблених кадастрових цін. Тому для визначення вартості валової продукції рослинництва слід брати ціни з урахуванням стану інфляції грошей.

Розрахунки вартості валової продукції ведуть, виходячи із фактичної структури посівів культур або так званого структурного гектара. Для цього потрібно мати площі посівів кожної культури і раніше визначену врожайність у розрізі агрогруп земель.

Для контролю розрахунків вартості валової продукції з одиниці площі за агрогрупами земель слід порівняти їх із середньою вартістю валової продукції з одного гектара у земельно-оціночному районі.

Якщо раніше визначена вартість валової продукції у розрізі агрогруп земель не перевищувала 10–15% від вартості валової продукції в земельно-оціночному районі, то вона урівноважується з останньою і приймається для складання шкали загальної оцінки земель. Поправки вносять пропорційно до площ агрогруп земель оберненим знаком неув'язки.

2. Окупність витрат, тобто відношення вартості продукції у кадастрових цінах до витрат на її виробництво. Цей показник характеризує відмінності у продуктивності землеробської праці.

Окупність затрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання. Тому під час оцінки земель слід порівняти показники окупності затрат на різноякісних землях за порівнянного рівня інтенсивності землеробства. Окупність затрат визначається співвідношенням показників продуктивності і затрат на конкретних землях. Звідси окупність затрат (O_3) дорівнює:

$$O_3 = \frac{B_n}{3}, \quad (2.7.4)$$

де O_3 – окупність затрат; B_n – вартість валової продукції, грн/га; 3 – затрати на виробництво валової продукції на оцінюваних землях, грн.

Для загальної економічної оцінки земель затрати на виробництво валової продукції на i -й агрогрупі земель розраховують за формулою:

$$Z_i = Z_{j1} B_{j1} + Z_{j2} B_{j2} + \dots + Z_{jn} B_{jn}. \quad (2.7.5)$$

3. Диференціальний дохід (грн/га) є додатковою частиною доходу на землях кращої якості. Показник диференціального доходу відображає загальну величину економічного ефекту використання земель з одночасним урахуванням їхньої якості та рівня інтенсивності землеробства. За основу для обчислення диференціального доходу при оцінюванні земель брали співвідношення такої величини валового продукту до вихідної величини витрат, за якої окупність витрат дорівнює 1,35, тобто за рентабельності 35%.

Усі землі, які забезпечували виробництво землеробської продукції з такою окупністю, отримували оцінку, рівну одиниці. Землі з більш високою окупністю отримували і більш високий оцінювальний показник; на землях з окупністю нижче 1,35 диференціальний дохід набував від'ємного значення.

Диференціальний дохід становить додаткову частину чистого доходу, створюваного продуктивнішою працею на землях кращої якості порівняно з гіршими умовами виробництва. Диференціальний дохід є кількісною характеристикою відносної родючості земель, яка виражається обсягом економії суспільних затрат на оцінювальних землях порівняно з менш родючими землями. Розраховують (D_n) за формулою:

$$D_n = B_n - 1,35 \times Z, \quad (2.7.6)$$

де D_n – диференціальний дохід, грн/га; B_n – вартість валової продукції, грн/га; Z – затрати, грн/га.

Розмір диференціального доходу є основою для вирівнювання економічних умов господарювання і вдосконалення госпрозрахункових відносин сільськогосподарських підприємств із державою.

Для забезпечення сумарності показників оцінки різних сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ) оцінка також наводилась в умовних кадастрових гектарах. Одному умовному кадастровому гектарові відповідав такий гектар сіль-

ського господарських угідь, який забезпечує вихід продукції рослинництва у кадастрових цінах, рівний валовому продукту, отриманому за середнього по країні рівня витрат і вихідного рівня окупності витрат (1,35), що відповідав би рентним умовам виробництва.

Природно, що науковою основою економічної оцінки були матеріали великомасштабного обстеження ґрунтів усіх колгоспів і радгоспів УРСР та їхнє коригування, на підставі яких для кожного господарства було складено експлікацію агровиробничих груп ґрунтів.

Отримані способом математико-статистичного моделювання значення показників економічної оцінки агровиробничих груп ґрунтів по кожному земельно-оціночному району було зведено в оцінювальні шкали.

Оцінювальні показники у розрізі господарства, адміністративних районів, областей і країни у цілому розраховувалися на основі оцінювальних шкал. З метою забезпечення порівнянності оцінювальних показників, які визначалися у балах і кадастрових гектарах, вони встановлювалися в єдиній системі відліку, прийнятій за 100 балів, або для одного кадастрового гектара.

Матеріали економічного оцінювання земель зберігаються у Державному фонді документації із землеустрою та застосовуються під час проведення нормативного грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 р., а також для розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва.

2.7.5.

Законодавче забезпечення землеоцінних робіт

Відповідно до чинного законодавства оцінка земель здійснюється на основі таких принципів:

- ◆ законності, тобто додержання законів України, інших нормативно-правових актів у цій сфері;
- ◆ єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- ◆ безперервності процесу оцінки земель;
- ◆ доступності використання даних з оцінки земель;
- ◆ рівності перед законом суб'єктів оцінювальної діяльності.

Законом України «Про оцінку земель» (стаття 13) встановлено обов'язковість проведення грошової оцінки земельних ділянок. Зокрема, *нормативна грошова оцінка* проводиться у разі:

- ◆ визначення розміру земельного податку;
- ◆ визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- ◆ визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- ◆ розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- ◆ відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Законодавче регулювання вказаної оцінки показано на рис. 2.7.4.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- ◆ відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
- ◆ застави земельної ділянки відповідно до закону;
- ◆ визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- ◆ визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- ◆ визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- ◆ виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- ◆ відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- ◆ визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- ◆ рішення суду.

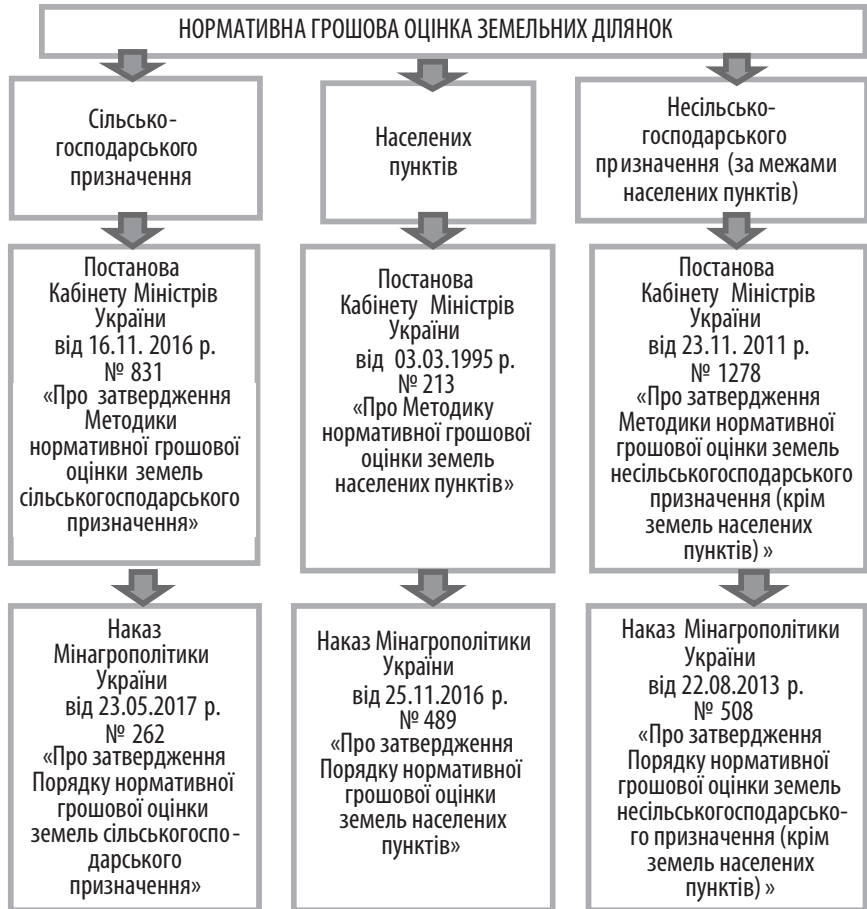


Рис. 2.7.4. Законодавче регулювання нормативної грошової оцінки земельних ділянок

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами у порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішенням суду.

За результатами бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Розробники технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Користування матеріалами Державного фонду документації із землеустрою здійснюється в порядку, встановленому законодавством України.



Контрольні питання та завдання

1. Охарактеризуйте сутність видів оцінки землі.
2. Розкрийте суть поняття «бонітування ґрунтів», його завдання та зміст.
3. Що покладено в основу складання шкал бонітету ґрунтів?
4. Розкрийте суть показників економічного оцінювання.
5. Назвіть критерії економічної оцінки земель.
6. Як поділяється економічна оцінка на загальну і зокремлену?
7. Які основні критерії економічної оцінки земель та методи їх визначення?
8. Назвіть показники економічної оцінки земель.
9. В якому разі проводиться нормативна та експертна грошова оцінки земельних ділянок?
10. Що є підставою для проведення оцінки земель?



Тести для самоконтролю

1. Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- а) екологічну;
- б) бонітування ґрунтів, економічну, грошову оцінку земельних ділянок;
- в) кадастрову;
- г) ринкову.

2. За якою шкалою проводиться бонітування ґрунтів:

- а) 10-баловою;
- б) 100-баловою;
- в) 120-баловою;
- г) 200-баловою.

3. Оцінка земель як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель називається:

- а) економічною оцінкою земель;
- б) грошовою оцінкою земель;
- в) бонітуванням ґрунтів;
- г) експертною оцінкою земель.

4. Порівняльна характеристика земель за їх вартістю називається:

- а) економічною оцінкою земель;
- б) грошовою оцінкою земель;
- в) нормативною оцінкою земель;
- г) експертною оцінкою земель.

5. Показник економічної оцінки, який є відносним вираженням рівня родючості ґрунту за однакових економічних умов господарювання:

- а) диференціальний дохід;
- б) урожайність;
- в) окупність витрат;
- г) капіталізація.

6. Яка землевпорядна документація складається за результатами нормативної грошової оцінки:

- а) звіт з оцінки;
- б) технічна документація;
- в) землевпорядний проект;
- г) технічний звіт з оцінки.

7. Що є об'єктом бонітування ґрунтів:

- а) агровиробничі групи ґрунтів у межах окремих природно-сільськогосподарських районів;
- б) земельні ділянки у межах окремих природно-сільськогосподарських районів;
- в) різновиди ґрунтів у межах окремих природно-сільськогосподарських районів;
- г) різновиди ґрунтів у межах оціночних районів.

8. Критерії бонітування ґрунтів:

- а) властивості ґрунтів;
- б) валова продукція;
- в) чистий дохід;
- г) урожайність сільськогосподарських культур.

9. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз:

- а) у 3 роки;
- б) у 3–5 років;
- в) у 5–7 років;
- г) у 10 років.

10. Вид оцінки, що проводиться для визначення розміру державного мита при даруванні земельних ділянок:

- а) експерта грошова оцінка;
- б) нормативна грошова оцінка;
- в) бонітування;
- г) економічна грошова оцінка.

Список літератури

1. *Экономическая* оценка земель Украинской ССР. Киев: Госагропром УССР, Укрземпроект, 1988. 33 с.
2. *Осипчук С.О.* Природно-сільськогосподарське районування України. Київ: Урожай, 2008. 192 с.
3. *Про* затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 681. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF>.
4. *Про* оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: zakon.rada.gov.ua/go/1378-15
5. *Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та ін.* Теоретичні основи Державного земельного кадастру: навч. посіб.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид. Львів: Новий Світ, 2000, 2006. 336 с.
6. *Ступень М.Г.* Оцінка земель: навч. посіб.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. Львів: Новий Світ, 2000, 2005. 308 с.

Тема 2.8

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

- 2.8.1. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.
- 2.8.2. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів.
- 2.8.3. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів).
- 2.8.4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

2.8.1.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Починаючи з 1995 р. нормативне грошове оцінювання земель сільськогосподарського призначення було проведено в Україні лише один раз відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». В ос-

нову методики визначення показників оцінки було покладено рентний дохід на вирощуванні зернових культур, оскільки вони у структурі посівів займають найбільшу частку і вирощуються практично майже на всіх землях, незалежно від їх якості. За розрахунками було встановлено, що у цілому по Україні згідно з економічною оцінкою земель колгоспів і радгоспів, за результатами господарювання у 1981–1987 рр., а також за статистичними даними ефективності виробництва за 1986–1990 рр. диференціальний рентний дохід становив 7,4 ц зерна з гектара, а абсолютний рентний дохід – 1,6 ц. Отже, сумарний рентний дохід з 1 га дорівнював 9 ц зерна. Щодо диференціального рентного доходу на землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, то він розраховувався на основі співвідношень диференціальних рентних доходів указаних угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою з виробництва зернових культур.

Виходячи з поточної ціни 1 ц зерна у 1995 р. – 1,25 млн крб., нормативну грошову оцінку орних земель було визначено на рівні 371 млн крб. за гектар (у гривнях – це 3,675 тис.). За рахунок щорічної індексації оцінки, яка розпочалася з 1996 р. та одноразового збільшення розміру оцінки орних земель у 1,756 раза з 1 січня 2012 р., в середньому по Україні рівень нормативної грошової оцінки ріллі збільшився з 3,675 тис. грн на 01.07.1995 р. по 30,928 тис. грн на 01.01.2017 р.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони по кожній із адміністративних областей було встановлено показники середньорічного рентного доходу.

Для земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначено показник нормативного середньорічного ефекту від використання вказаних земель, а також коефіцієнти, що враховують їх цінність у межах кожної із областей, узбережжя морів, гірських та передгірських частин територій. Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини лісових земель встановлено для областей Полісся та Лісостепу, а середні річні планові виробничі витрати з урахуванням господарської цінності ґрунтів – для областей Степу. Однак для категорії земель сільськогосподарського призначення показників нормативного рентного доходу у розрізі адміністративно-територіальних одиниць, природно-сільськогосподарських районів, агровиробничих груп ґрунтів до 2016 р. не було встановлено і не затверджено.

Кабінет Міністрів України, з урахуванням вимог Закону «Про оцінку земель», 16 листопада 2016 р. ухвалив постанову «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» і встановив нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя, а також вніс зміни до ряду постанов Уряду.

Показники нормативів капіталізованого рентного доходу затверджено для кожного природно-сільськогосподарського району АРК, всіх областей, м. Києва та Севастополя з встановленням шифра кожного району в межах адміністративно-територіальної одиниці. Цифрові значення нормативів визначено: для ріллі; багаторічних насаджень; сіножатей; пасовищ; несільськогосподарських угідь (*додаток Б*).

Розраховано на основі показників нормативів капіталізованого рентного доходу нормативну грошову оцінку орних земель в середньому по Україні (на 1 січня 2018 р.) – 27,5 тис. грн/га, на 11% нижча оцінки за попередньою методикою (30,9 тис. грн/га). Лише у двох областях (Кіровоградська, Херсонська) оцінка ріллі не змінилася, у п'яти областях вона збільшилася від 0,6 до 1,0 тис. грн/га, а у вісімнадцяти – зменшилася від 5,0 до 10,2 тис. грн/га (таблиця).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, а також сільськогосподарських угідь у населених пунктах здійснюється не рідше ніж один раз на 5–7 років.

Згідно із затвердженою Методикою нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями (господарські будівлі, двори, господарські шляхи, ползахисні лісосмуги тощо) на землях сільськогосподарського призначення.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка ріллі, грн/га

Адміністративно-територіальна одиниця	Станом на				
	01.07.1995	01.01.2010	01.01.2012	01.01.2017	01.01.2018
Автономна Республіка Крим	4 387,00	14 037,82	24 651,43	36 946,33	25 696,74
Вінницька	3 927,00	12 565,86	22 066,60	33 073,42	27 078,28
Волинська	3 555,00	11 375,55	19 976,26	29 940,42	21 607,36
Дніпропетровська	3 862,00	12 358,40	21 701,35	32 525,99	27 078,28
Донецька	4 138,50	13 242,66	23 255,06	34 854,68	31 167,66
Житомирська	2 443,70	7 819,84	13 731,64	20 580,98	21 165,27
Закарпатська	3 132,00	10 021,97	17 599,33	26 377,87	27 520,38
Запорізька	4 018,00	12 857,08	22 577,00	33 838,40	25 254,64
Івано-Франківська	3 392,00	10 854,40	19 060,33	28 567,62	26 194,09
Київська	3 796,00	12 146,72	21 330,50	31 970,15	26 194,09
Кіровоградська	3 811,00	12 194,69	21 414,80	32 096,51	32 107,11
Луганська	3 148,90	10 076,07	17 693,58	26 519,14	27 078,28
Львівська	3 161,00	10 115,20	17 762,29	26 622,12	22 049,46
Миколаївська	3 130,00	10 016,00	17 588,10	26 360,16	27 078,28
Одеська	3 338,00	10 681,16	18 756,89	28 114,23	31 167,66
Полтавська	4 121,00	13 014,40	22 853,29	34 252,51	30 283,47
Рівненська	3 729,00	11 933,00	20 954,00	31 406,00	22 049,46
Сумська	3 494,00	11 180,80	19 633,48	29 426,66	26 636,19
Тернопільська	3 566,87	11 413,51	20 042,81	30 039,38	28 901,92
Харківська	3 859,70	12 351,04	21 688,43	32 505,53	32 549,20
Херсонська	4 120,00	13 183,46	23 151,10	34 698,86	24 370,45
Хмельницька	4 096,00	13 106,66	23 016,24	34 495,59	29 841,37
Черкаська	4 727,00	15 125,75	26 562,00	39 810,79	33 930,75
Чернівецька	4 037,00	12 917,87	22 684,71	33 999,84	32 991,29
Чернігівська	2 900,00	9 279,63	16 295,01	36 946,33	23 873,10
У середньому по Україні	3 675,63	11 754,78	20 641,85	30937,85	27 520,38

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя та показників бонітування ґрунтів способом складання шкал нормативної грошової оцінки агрови-робничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Складення шкал нормативної грошової оцінки агрови-робничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$\Gamma_{\text{agr}} = \Gamma_y \times B_{\text{agr}} : B, \quad (2.8.1)$$

де Γ_{agr} – нормативна грошова оцінка агрови-робничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар; Γ_y – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар; B_{agr} – бал бонітету агрови-робничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$\Gamma_{\text{зд}} = \sum (\Pi_{\text{agr}} \times \Gamma_{\text{agr}}) + \Pi_{\text{нсг}} \times \Gamma_{\text{нсг}} \quad (2.8.2)$$

де $\Gamma_{\text{зд}}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень; Π_{agr} – площа агрови-робничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів; $\Pi_{\text{нсг}}$ – площа не-сільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесено до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів; $\Gamma_{\text{нсг}}$ – норматив

капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

У разі, коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.



Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Ділянка розташована на території Зачепилівсько-Близнюківського природно-сільськогосподарського району (шифр 04) Харківської області.

Площа земельної ділянки – 55,4 га, в тому числі ріллі – 55,0 га, під лісосмугою – 0,4 га. У межах земельної ділянки виділено такі агровиробничі групи ґрунтів:

- чорноземи типові і чорноземи дуже деградовані слабозмиті (55e);
- бал бонітету – 52, площа – 21,0 га;
- чорноземи типові малогумусні і чорноземи дуже деградовані (53 e);
- бал бонітету – 50, площа – 14,0 га;
- чорноземи опідзолені і деградовані слабозмиті (49 e);
- бал бонітету – 45, площа – 20,0 га.

Середній бал бонітету ґрунтів по ріллі 04 природно-сільськогосподарського району – 53. Норматив капіталізованого рентного доходу по ріллі 04 природно-сільськогосподарського району 33175,15 грн /га, для несільськогосподарських угідь – 28 669,06 грн/га.

Розв'язання

$$1. \Gamma_{\text{agr}} = \Gamma_y \times B_{\text{agr}} : B$$
$$33175,15 \times 52:53 = 32549,20 \text{ грн.}$$
$$33175,15 \times 50:53 = 31297,31 \text{ грн.}$$
$$33175,15 \times 45:53 = 28167,58 \text{ грн.}$$

$$2. \Gamma_{\text{зд}} = \Sigma (P_{\text{agr}} \times \Gamma_{\text{agr}}) + P_{\text{нсг}} \times \Gamma_{\text{нсг}}$$
$$21,0 \times 32549,2 + 14,0 \times 31297,31 + 20,0 \times 28167,58 = 1685047,26 \text{ грн.}$$
$$0,4 \times 28669,06 = 11467,62 \text{ грн.}$$
$$1685047,26 + 11467,62 = \mathbf{1696514,88 \text{ грн.}}$$

Встановлено, що за результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місце розташування земельної ділянки

видає витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

З метою здійснення у 2018 р. одночасно на території всієї країни загальнонаціональної (всеукраїнської) оцінки земель сільськогосподарського призначення для оновлення показників нормативної грошової оцінки вказаних земель згідно з Методикою цієї оцінки, що затверджено у листопаді 2016 р., Кабінет Міністрів України Постановою від 7 лютого 2018 р. № 105 затвердив Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) оцінки та визначив організаційні заходи щодо її здійснення (*додаток В*).

Ухвалення вказаної постанови дає змогу органам місцевого самоврядування отримати актуалізовану базу для визначення розміру плати за землю без необхідності додаткового залучення коштів місцевого бюджету, значно скоротити час на підготовку до продажу на земельних торгах прав оренди земельних ділянок, забезпечити сталі надходження коштів до місцевих бюджетів.

Відповідно до Порядку проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, об'єктом оцінки є землі сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності у межах території природно-сільськогосподарських районів (у тому числі гірських природно-сільськогосподарських районів) Автономної Республіки Крим, областей, крім земель сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, оцінка яких проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 .

Вихідними даними для проведення оцінки є:

- ◆ відомості Державного земельного кадастру;
- ◆ матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- ◆ матеріали природно-сільськогосподарського районування та бонітування ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, економічної оцінки земель;
- ◆ ґрунтові обстеження минулих років (рис. 2.8.1).

Оцінка **включає** підготовчі роботи, ґрунтові обстеження (у разі потреби), камеральні роботи та складення за результатами проведення оцінки технічної документації (рис. 2.8.1).



Рис. 2.8.1. Мета, об'єкт та етапи проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель с.-г. призначення

Камеральні роботи *передбачають* оброблення даних, зібраних та проаналізованих під час підготовчих робіт, оброблення матеріалів уточнення агровиробничих груп ґрунтів (у разі потреби), створення схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель

та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь, а також створення електронного документа.

Технічна документація *складається* з:

- ◆ пояснювальної записки;
- ◆ завдання на виконання робіт;
- ◆ схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель;
- ◆ картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів;
- ◆ шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь;
- ◆ електронного документа та електронного примірника технічної документації.

На картографічних матеріалах (картограмах розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь) *відображаються* межі природно-сільськогосподарських районів та межі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Картографічні матеріали *складаються* у таких масштабах:

- ◆ в електронній формі – не менше як 1:10 000;
- ◆ в паперовій формі – не менше як 1:500 000.

Технічна документація складається у паперовій та електронній формі. Вона підлягає обов'язковій державній експертизі, яка проводиться Держгеокадастром відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації».

Технічна документація з позитивним висновком державної експертизи у десятиденний строк надсилається поштою разом із супровідним листом до Мінагрополітики України для затвердження.

Мінагрополітики України упродовж трьох місяців з дня реєстрації технічної документації здійснює її розгляд та ухвалює рішення про її затвердження.

Затверджена технічна документація упродовж п'яти робочих днів з дня затвердження подається Мінагрополітики України Державному кадастровому реєстратору Держгеокадастру разом із заявою для внесення відомостей про проведення оцінки до Державного земельного кадастру.

2.8.2.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

В основі нормативного грошового оцінювання земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі дев'яти категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їхніх адміністративних межах (додаток А).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок незалежно від їх цільового призначення провадиться не рідше ніж один раз на 5–7 років.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m, \quad (2.8.3)$$

де $Ц_n$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн; B – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр, грн; H_n – норма прибутку (6%); H_k – норма капіталізації (3%); K_ϕ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо); K_m – коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (B) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепло-, електро- (у тому числі зовнішнє освітлення), газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки (K_M), зумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_M = K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3}, \quad (2.8.4)$$

де K_{M1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцерозташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; K_{M2} – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); K_{M3} – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (рис. 2.8.2).



Рис. 2.8.2. Коефіцієнти, що зумовлюють визначення місцерозташування земельної ділянки (K_M)

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта K_M є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани їхнього земельно-госпо-

дарського устрою, матеріали Державного земельного кадастру та інвентаризації земель.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням частки рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу у межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування ($\Pi_{\text{нм}}$) визначається за формулою:

$$\Pi_{\text{нм}} = \frac{B \times H_{\text{п}}}{H_{\text{к}}} \times K_{\text{м1}} \quad (2.8.5)$$

Значення коефіцієнта $K_{\text{м1}}$ є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- ◆ чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;
- ◆ місцезоташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;
- ◆ віднесення населених пунктів до курортних;
- ◆ місцезоташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської аварії (рис. 2.8.3).

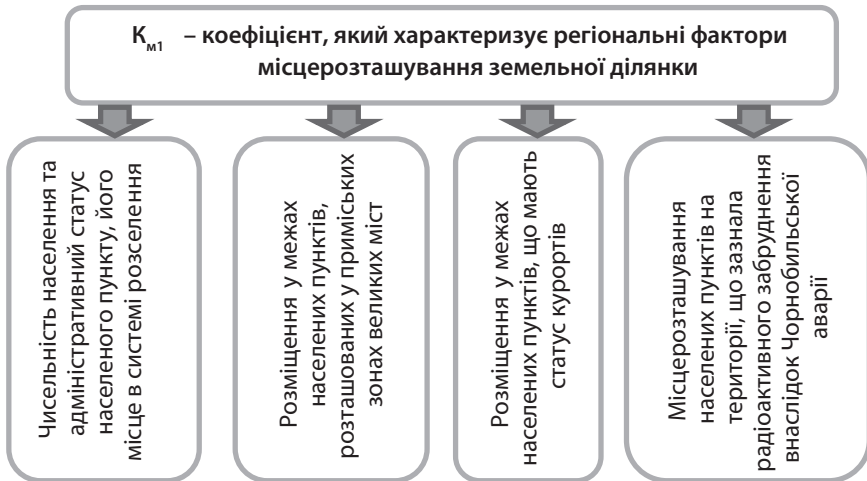


Рис. 2.8.3. Регіональні фактори місцезоташування земельної ділянки



Приклад

Визначити базову (середню) вартість земель с. Лукашівка із населенням 5 тис. чол., розташованого у приміській зоні м. Києва.

Витрати на освоєння та облаштування території села – 9 046 176 грн.

Територія, яка приймається для визначення середньої (базової вартості) – 81,19 га, $K_{мі} = 1,8$.

Розв'язання

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_p}{H_k} \times K_{мі}$$

$$1. B = 9046176 : 811900 = 11,14 \text{ грн/м}^2;$$

$$2. Ц_{нм} = 11,14 \times 6 : 3 \times 1,8 = 40,10 \text{ грн/м}^2.$$

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель **диференціюється за економіко-планувальними зонами**, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, яка ураховує такі фактори:

- ◆ неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- ◆ доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- ◆ рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- ◆ рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- ◆ екологічна якість території;
- ◆ привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо (рис. 2.8.4).

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- ◆ смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- ◆ смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- ◆ смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Одним із перших кроків для розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є визначення значення зонального коефіцієнта $K_{м2}$. Він залежить від комплексного індексу цінності території (Ii) та від площ оціночних районів (Si).



Рис. 2.8.4. Фактори економічної оцінки території населеного пункту

Комплексний індекс цінності для окремого оціночного району визначається за формулою:

$$I_1 = \frac{I_c}{I} \quad (2.8.6)$$

де I_1 – комплексний індекс цінності оціночного району; I_c – середній бал оціночного району; I – середньозважений бал по населеному пункту.

Основним у земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворювальними факторами, що впливають на потенціальну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Дотримання цього принципу гарантує врахування рентоутворювальної природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населених пунктів загалом до земельної ділянки.

Процедура економіко-планувального зонування наведена на рис. 2.8.5.

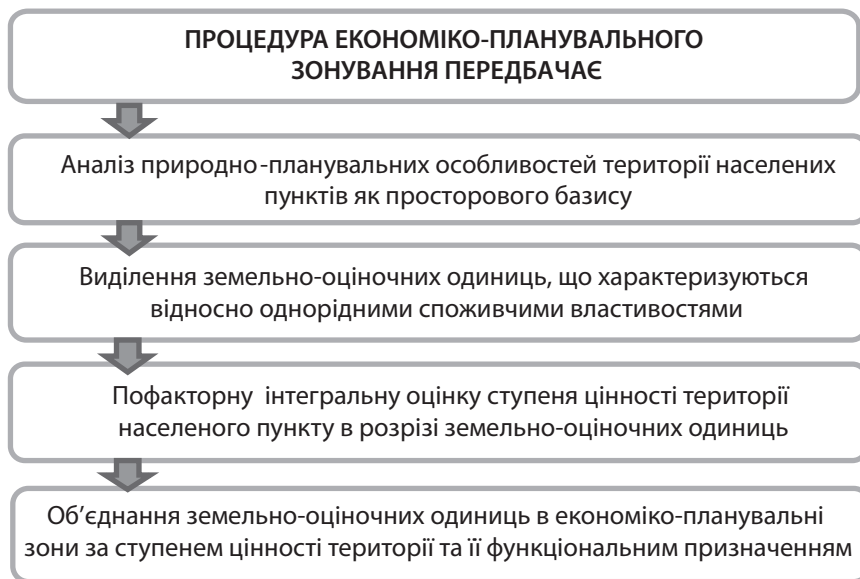


Рис. 2.8.5. Зміст економіко-планувального зонування

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

$$\Pi_{\text{нз}} = \Pi_{\text{нм}} \times K_{\text{м2}}, \quad (2.8.7)$$

де $\Pi_{\text{нз}}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

Значення коефіцієнта $K_{\text{м2}}$ визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів $K_{\text{м2}}$ для груп населених пунктів із різною чисельністю населення з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки (рис. 2.8.6).

Частка зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту з огляду на його особливості. Сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0.

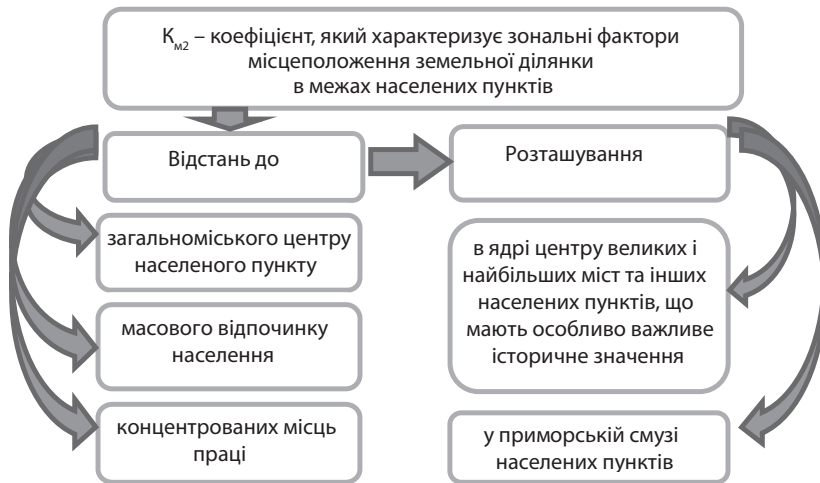


Рис. 2.8.6. Зональні фактори місцеположення ділянок

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($\Pi_{\text{н}}$) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$\Pi_{\text{н}} = \Pi_{\text{нз}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{м3}}. \quad (2.8.8)$$

Значення коефіцієнта $K_{мз}$ визначається щодо кожного населеного пункту, враховуючи його особливості. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можна встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно через використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення $K_{мз}$ враховуються локальні фактори, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижчим 0,50 і вищим 1,50 (рис. 2.8.7).

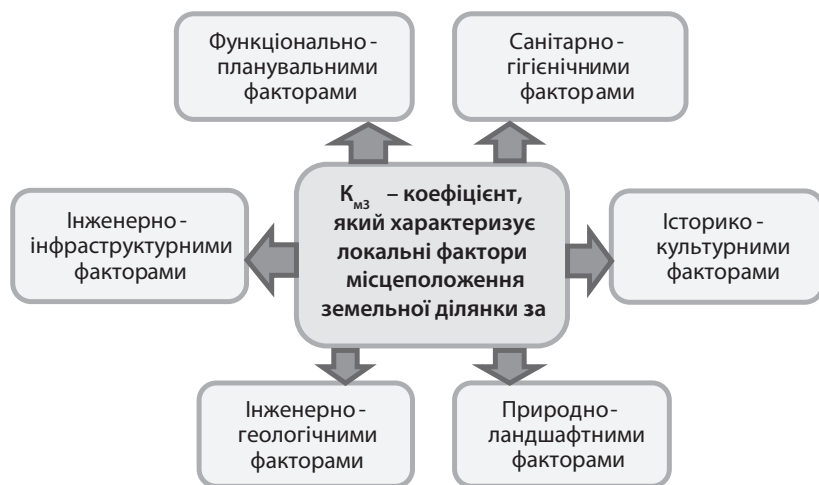


Рис. 2.8.7. Локальні фактори місцеположення ділянок

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, розташованих у межах населених пунктів, здійснюється відповідно до методики оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок способом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) крес-

лення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів, що оцінюються як землі сільськогосподарського призначення. Окремі методологічні та методичні підходи оцінки земель міст доцільно удосконалити.

Потребують удосконалення коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}). Діапазон їх значення (від 0,5 для земельних ділянок, зайнятих поточним будівництвом та відведених під майбутнє будівництво, до 2,5 – для земельних ділянок комерційного використання) не пов'язаний з рівнем земельної ренти. Додатковий дохід, що може бути одержаний від комерційної діяльності, безпосередньо не пов'язаний з цінністю земельної ділянки. Після знесення об'єкту торгівлі, готелю, ресторану, підприємства фінансового посередництва тощо цінність ділянки, на якій розташовано ці об'єкти, не зміниться. Залишиться та сама інженерна інфраструктура, місцеположення тощо.

Складно обґрунтувати, наприклад, чому нормативна грошова оцінка земель м. Березань Київської обл., розташованого на відстані близько 70 км від міста Києва, має бути збільшена саме в 1,8 раза, згідно з коефіцієнтом місцеположення населених пунктів у приміських зонах великих міст.

Це саме стосується оцінки земель, розташованих поряд з економіко-планувальними зонами, оціночні райони яких подекуди мають показники нормативної грошової оцінки, що відрізняються між собою удвічі за рахунок застосування зональних (K_{m2}) і локальних (K_{m3}) коефіцієнтів. Навіть у межах однієї і тієї самої економіко-планувальної зони м. Березань, наприклад, два оціночні райони (28 і 130), що розташовані по різні боки вулиці, мають оцінку 1 м² відповідно: для житлової забудови 69,66 і 126,02 грн; для комерційної забудови – 164,78 і 315,06 грн.

Чинні методику та порядок оцінки земель населених пунктів, наприклад, для встановлення середньої вартості земель (у розрахунку на 1 м² території окремого поселення) застосовують не величину рентного доходу, а показник витрат на освоєння та облаштування територій, розділений на площу забудованої території населеного пункту. Цей підхід не є рентним. Сума витрат на відповідну вартість інженерної інфраструктури є лише однією з умов формування ренти. Показник же рентного доходу, зокрема нормативного, має формуватися за загальним правилом, тобто на основі величини ренти.

За чинним законодавством оцінка індексується за показником індексу споживчих цін на товари і послуги (**індекс інфляції**). Цей показник характеризує зміни загального рівня цін на товари і послуги, що призначені населенню для невиробничого споживання. До них належать: продовольчі товари; одяг та взуття; житлові та комунальні послуги; побутова техніка та предмети домашнього вжитку; охорона здоров'я; транспорт і зв'язок; відпочинок, освіта, ресторани, готелі тощо.

До визначення рівня грошової оцінки земель індекс споживчих цін (індекс інфляції) ніякого стосунку не має, а тому його потрібно замінити іншим показником.

2.8.3.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів)

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів) проводиться з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами здійснюється як методика оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Π_n) визначається за формулою:

$$\Pi_n = \Pi_d \times P_d \times C_k \times K_m \times K_b \times K_{mc} \times K_i, \quad (2.8.9)$$

де Π_d – площа земельної ділянки, м²; P_d – рентний дохід для відповідної категорії земель, грн/рік; C_k – строк капіталізації, рр.; K_m – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель; K_b – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру; K_{mc} – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід для відповідної категорії земель (P_d), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики України.

Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісгосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (K_m) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою

$$K_m = K_p \times K_d, \quad (2.8.10)$$

де K_p – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу; K_d – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (K_m), приймається рівним одиниці.



Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки лісгосподарського призначення.

Земельна ділянка лісгосподарського призначення загальною площею 25,0 га розташована на території Зміївського р-ну Харківської обл., належить до експлуатаційних лісів (тип лісорослинних умов А1, розряд лісових такс – 2), розташована в лісостеповій зоні.

Вихідні дані: Величина рентного доходу для земель лісгосподарського призначення $P_d = 0,0063$ грн/м², K_m – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель дорівнює 1; Коефіцієнт $K_{в1}$ – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки дорівнює 1; $K_{л1}$ – коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов дорівнює 1,098; $K_{л2}$ – коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів та приймається для експлуатаційних лісів – 1,5; $K_{л3}$ – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній дорівнює 1,4; $K_{мц}$ – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного призначення, $K_{мц} = 1$.

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 2013 р. – 1,0; 2014 р. – 1,249; 2015 р. – 1,433; 2016 р. – 1,06; 2017 р. – 1,0.

Розв'язання

$$C_n = P \times P_d \times C_r \times K_m \times K_b \times K_{mc} \times K_1$$

$$1) C = 25,0 \times 63 \times 50 \times 1,0 \times 1,098 \times 1,5 \times 1,4 \times 1,0 = 181581,75 \text{ грн};$$

$$2) K_1 = 1,0 \times 1,249 \times 1,433 \times 1,06 = 1,9;$$

$$3) C = 181581,75 \text{ грн} \times 1,9 = \mathbf{345005,3 \text{ грн}}.$$

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що затверджується районними радами.

2.8.4.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найефективнішого використання.

Експертне грошове оцінювання земельних ділянок та прав на них проводиться з **метою** визначення вартості об'єкта оцінки під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- ◆ документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- ◆ матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- ◆ відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- ◆ інформація про ціни продажу (оренди) таких об'єктів, рівень їх доходності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- ◆ дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;
- ◆ проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна наявного використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;
- ◆ інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- ◆ капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- ◆ зіставлення цін продажу таких земельних ділянок;
- ◆ урахування витрат на земельні поліпшення.

Для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найповнішою інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найефективнішого використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається способом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма **капіталізація** ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$\Pi_{\text{кп}} = \frac{D_o}{C_{\text{к}}}, \quad (2.8.11)$$

де $\Pi_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена способом прямої капіталізації, грн; D_o – чистий операційний або рентний дохід, грн; $C_{\text{к}}$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки впродовж певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$\Pi_{\text{кп}} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1+C_{\text{к}})^i} + P \quad (2.8.12)$$

де $\Pi_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена способом непрямої капіталізації (грн); D_{oi} – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн; P – поточна вартість реверсії; t – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу; E – сума.

Ставка капіталізації визначається співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу таких земельних ділянок або способом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням частки вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, **що ґрунтується на зіставленні цін продажу таких земельних ділянок**, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість

земельної ділянки встановлюється через унесення поправок до цін продажу цих земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Скоригована ціна продажу такої земельної ділянки визначається за формулою:

$$\Pi_{за} = \Pi_a + \sum_{j=1}^m \text{дельта } \Pi_{aj} , \quad (2.8.13)$$

де $\Pi_{за}$ – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн; Π_a – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн; m – кількість факторів порівняння; дельта Π_{aj} – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння; E – сума.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок способом зіставлення цін продажу таких земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів таких земельних ділянок на ринку для визначення вартості способом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найефективнішого їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$\Pi_v = \Pi_o - V_{oc} , \quad (2.8.14)$$

де Π_v – вартість земельної ділянки, визначена способом урахування витрат на земельні поліпшення, грн; Π_o – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн; V_{oc} – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються в часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість може бути визначена способом установленого співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, що затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 (зі змінами), визначено особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок:

- ◆ які використовуються як сільськогосподарські угіддя;
- ◆ вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу;
- ◆ водних об'єктів;
- ◆ забудованих;
- ◆ спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим режимом;
- ◆ права оренди земельних ділянок та права користування чужою земельною ділянкою.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій **послідовності**:

- ◆ обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- ◆ визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- ◆ складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- ◆ збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- ◆ визначення найефективнішого використання земельної ділянки;
- ◆ вибір та обґрунтування методичних підходів;
- ◆ визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- ◆ складання звіту про оцінку.

До звіту включаються:

- ◆ назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;
- ◆ мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- ◆ основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- ◆ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- ◆ аналіз найефективнішого використання об'єкта оцінки;
- ◆ обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- ◆ визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- ◆ сертифікація оцінки (підстави проведення цієї оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що є важливим для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- ◆ висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

Під час застосування методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу цих земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

Під час застосування методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

- ◆ розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки з урахуванням обтяжень та обмежень;
- ◆ величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

Під час застосування методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, що склалися на ринку.



Контрольні питання та завдання

1. Які нормативно-правові акти визначають методика та порядок грошової оцінки земельної ділянки?
2. Розкрийте мету та етапи здійснення загальнонаціональної (всеукраїнської) оцінки земель сільськогосподарського призначення.
3. Який порядок визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
4. Що покладено в основу визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
5. Як враховують функціональне використання земельної ділянки в населених пунктах для визначення її грошової оцінки?
6. Які групи рентоутворювальних факторів враховують для визначення показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
7. Яка методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів)?
8. Охарактеризуйте мету та об'єкти експертної грошової оцінки земельних ділянок.
9. Що слугує інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок?
10. Охарактеризуйте методи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.



Тести для самоконтролю

1. Метод непрямой капіталізації доходу застосовується:

- а) коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними впродовж визначеного періоду прогнозування ;
- б) ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів;
- в) ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування;

- г) у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі.

2. Вид оцінки, що проводиться для страхування земельних ділянок, які належать до державної власності:

- а) експерта грошова оцінка;
- б) нормативна грошова оцінка;
- в) економічна оцінка;
- г) грошова оцінка.

3. Вартість земельної ділянки методом прямої капіталізації розраховується за формулою:

- а) $\Pi_{\text{кп}} = D_o : C_k$;
- б) $\Pi_{\text{кп}} = D_o + C_k$;
- в) $\Pi_{\text{кп}} = C_k : D_o$;
- г) $\Pi_{\text{кп}} = D_o \times C_k$ («До» – чистий операційний або рентний дохід; «С_к» – ставка капіталізації).

4. Формула розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення:

- а) $\Gamma_{\text{зд}} = E (\Pi_{\text{агр}} \times \Gamma_{\text{агр}}) + \Pi_{\text{нєг}} \times \Gamma_{\text{нєг}}$;
- б) $\Gamma_{\text{зд}} = E (\Pi_{\text{агр}} \times \Gamma_{\text{агр}})$;
- в) $\Gamma_{\text{зд}} = \Pi_{\text{агр}} \times \Gamma_{\text{нєг}} : \Gamma_{\text{агр}}$;
- г) $\Gamma_{\text{зд}} = \Pi_{\text{агр}} \times \Gamma_{\text{нєг}} + \Pi_{\text{нєг}} \times \Gamma_{\text{агр}}$.

5. До коефіцієнта, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки не належать:

- а) чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;
- б) місце розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;
- в) місце розташування земельної ділянки в приморській смузі населених пунктів;
- г) місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

6. Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки щодо концентрованих місць праці, є:

- а) зональним коефіцієнтом, який характеризує місце розташування земельної ділянки;

- б) локальним коефіцієнтом, який характеризує місце розташування земельної ділянки;
- в) функціональним коефіцієнтом, який характеризує місце розташування земельної ділянки;
- г) регіональним коефіцієнтом, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

7. Фактор, який не характеризує локальний коефіцієнт місцеположення земельної ділянки:

- а) в ядрі центру великих і найбільших міст;
- б) у зоні пішохідної доступності до швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту;
- в) у санітарно-захисній зоні;
- г) у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м.

8. До факторів, що зумовлюють вартість земельної ділянки, не належать:

- а) просторові;
- б) ринкові;
- в) якісні;
- г) виробничі.

9. Грошова оцінка землі поділяється на:

- а) ринкову та економічну;
- б) нормативну та економічну;
- в) нормативну та експертну;
- г) експертну та ринкову.

10. Вартість земельної ділянки, що розрахована на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю та на припущенні постійності та незмінності грошового потоку від використання земельної ділянки визначається:

- а) методом непрямой капіталізації;
- б) методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу таких земельних ділянок;
- в) методом прямої капіталізації;
- г) методичним підходом, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Список літератури

1. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.Н., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ : Профі, 2007. 624 с.
2. *Економіко-географічні* аспекти формування вартості територій населених пунктів. Київ: Профі, 2006. 324 с.
3. *Перович Л.М., Губар Ю.П.* Оцінка нерухомості: навч. посіб. Львів: Вид-во Львівської політехніки, 2010. 296 с.
4. *Про експертну* грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>
5. *Про затвердження* Методики нормативної грошової оцінки земель не-сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11. 2011 № 1278. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>
6. *Про затвердження* Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831. База даних «Законодавство України». ВР України. URL:<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>
7. *Про Методику* нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.1995 № 213. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/show/213-95-%D0%BF/ed20111031>
8. *Про оцінку* земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: zakon.rada.gov.ua/go/1378-15
9. *Про проведення* загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF>
10. *Ступень М.Г.* Оцінка земель: навч. посіб.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. Львів: Новий світ, 2000, 2005. 308 с.

РОЗДІЛ 3

ЕКОНОМІКО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Тема 3.9

НАУКОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

- 3.9.1. Розміщення продуктивних сил і його вплив на організацію землекористування
- 3.9.2. Формування структури землекористування в регіональних програмах, схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання й охорони земель адміністративно-територіальних одиниць
- 3.9.3. Принципи та механізми формування сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань

3.9.1.

Розміщення продуктивних сил і його вплив на організацію землекористування

Економічне зростання та реалізація потенційних можливостей будь-якої господарської системи значною мірою залежить від того, наскільки раціонально розміщені її продуктивні сили.



Продуктивні сили (від англ. *produce* – виробляти) – це засоби виробництва (знаряддя праці та предмети праці), за допомогою яких виробляють матеріальні блага (здійснюють матеріальне виробництво), а також люди, здатні до праці, мають певні навички й знання і приводять у дію ці засоби та вдосконалюють їх.

Закономірності та принципи територіальної організації продуктивних сил можуть реалізуватися лише за умови врахування й аналізу факторів, що впливають на розвиток і розміщення різних галузей народного госпо-

дарства. **Оцінка факторів розміщення становить основний зміст науки про територіальну організацію виробництва**, оскільки лише при їх вивченні можна обґрунтувати ефективність цього розміщення.



Розміщення продуктивних сил – це розподіл продуктивних сил по території відповідно до природних, соціальних та економічних умов її окремих частин і районів, що визначається особливостями суспільного й територіального поділу праці; це наслідок впливу як об’єктивних законів та закономірностей, так і суб’єктивної волі людини.

Закономірність ефективного розміщення продуктивних сил вказує на відношення між економікою й територією, коли найбільше можливий ефект досягається найменшими можливими витратами на розміщення об’єкта.

Формула ефективності виробництва має такий вигляд:

$$E = \frac{E_{\phi}}{B},$$

де E – ефективність; E_{ϕ} – ефект; B – витрати.

Ефект може виражатись або через валовий обсяг товарів та послуг, або через прибуток. Він може також виражатись через величину національного доходу, якщо йдеться про економіку країни або великого регіону. Отож, ефективність розміщення може розраховуватись як для окремого підприємства, галузі, так і для регіону загалом.

Закономірність територіального поділу праці виявляється у формуванні такої територіально-галузевої структури господарства, яка найбільше відповідає природним, економічним, соціальним умовам регіону та потребам міжрегіонального ринку. В основі територіального поділу праці лежать оптимальна спеціалізація господарства та ефективні внутрішньо- і міжрегіональні економічні зв’язки. Розміщення продуктивних сил з оптимальною для певного регіону спеціалізацією знижує витрати виробництва й підвищує ефективність господарства.

Закономірність економічної цілісності регіону полягає в органічній єдності природної, матеріальної (створеної людиною) та соціальної сфер. Усі три компоненти поєднуються під впливом певних закономірностей, факторів, передумов.

Закономірність регіональної інтеграції господарства діалектично пов’язана з закономірністю територіального поділу праці: відокремлення регіонів через їхню спеціалізацію потребує налагодження тісних економічних зв’язків між ними.

Закономірність територіальної комплексності продуктивних сил пов'язана з економічною інтеграцією. Якщо економічна інтеграція – це швидше процес, ніж результат, то комплекс є наслідком цього процесу.



Комплексністю називають взаємопов'язаність елементів регіонального господарства, що впорядковує їх у регіональну економічну систему.

Закономірність територіальної концентрації продуктивних сил полягає у зосередженні виробництва й населення у найвигідніших місцях регіону, що забезпечує вищий рівень життя та ефективність виробництва. Перевага таких місць може зумовлюватись особливо сприятливими природними умовами, вигідним економіко-географічним розташуванням, загальною економічною ситуацією, історико-економічними особливостями розвитку.

Закономірність територіальної концентрації розміщення і розвитку продуктивних сил відображає об'єктивну тенденцію, яка виявляється в отриманні додаткового ефекту за рахунок просторової агломерації сфери матеріального виробництва та сфери послуг, розвитку територіальних промислових комплексів, локалізації їх господарської діяльності.

У теорії розміщення продуктивних сил фактор розміщення є одним з центральних понять. Лише уважно вивчивши фактори розміщення, можна робити обґрунтовані висновки про його ефективність.



Факторами розміщення продуктивних сил є сукупність чинників, що зумовлюють вибір місце розташування підприємств, їх груп і галузей.

Кожний регіон характеризується набором певних факторів, що визначають придатність вибраної території для розміщення конкретних об'єктів.

Фактори розміщення поділяють на:

- ◆ природно-географічні,
- ◆ демографічні,
- ◆ техніко-економічні,
- ◆ транспортні,
- ◆ соціально-економічні,
- ◆ екологічні тощо (рис. 3.9.1).



Рис. 3.9.1. Склад факторів розвитку продуктивних сил

Природно-географічні фактори характеризують кількісний і якісний склад ресурсного потенціалу – родовищ корисних копалин, енергетичних, водних, лісових, земельних ресурсів, природно-кліматичних, природно-транспортних умов. Надзвичайно важливий вплив цих факторів на розміщення галузей видобувної промисловості, гідроенергетики, галузей промисловості, що переробляють сільськогосподарську сировину. Сировинний фактор характеризує галузі низької, середньої та високої матеріаломісткості, що значною мірою потребує розміщення виробництва поблизу джерел сировини з метою здешевлення транспортних перевезень.

Демографічні фактори включають чисельність населення і його розміщення, кількісну і якісну оцінку трудових ресурсів у розрізі регіонів та областей. Нерівномірність розселення населення зумов-

лює потребу розміщення промисловості щодо споживача готової продукції, а також оцінки мобільності населення для прогнозування його можливої міграції з огляду перспективи розвитку економічних регіонів. За наявності великих промислових центрів ефективно використання трудових ресурсів потребує розміщення виробництва у невеликих і середніх містах, обмеження нового будівництва у великих. Демографічні фактори значною мірою впливають на розміщення трудо- та наукомістких галузей промисловості (приладобудування, інструментальної, радіотехнічної, електронної, електротехнічної галузей тощо).

Техніко-економічні фактори об'єднують науково-технічний прогрес, транспортні умови, форми суспільної організації виробництва. Головним і вирішальним фактором є науково-технічний прогрес, який істотно впливає на розміщення підприємств і галузей у результаті наукових досягнень та корінних змін у технологіях промислового та сільськогосподарського виробництва. Прискорення його впровадження послаблює вплив природно-географічних і демографічних факторів, оскільки він знижує матеріало- і трудозатрати, фондо- і капіталомісткість, сприяє прискореному розвитку продуктивних сил економічних районів, стимулює комплексне використання природно-ресурсного потенціалу.

Транспортний фактор є одним з найвпливовіших за розміщення продуктивних сил. Залежно від віддалі транспортних перевозок, витрат на них, розміщення виробництва тяжіє як до сировини, так і до споживачів. Враховуючи характер транспортного впливу, необхідно визначати передусім витрати сировини, палива та інших важливих елементів на одиницю виробленої продукції. Якщо вони перевищують вагу готових виробів, підприємство доцільно розмішувати поблизу сировини і палива, оскільки це приводить до скорочення транспортних витрат (наприклад, промисловість будівельних матеріалів – виробництво цементу і стінових матеріалів). У випадках, коли витрати сировини і палива менші за вагу готової продукції, підприємства можуть бути розміщені на значній відстані від сировинних баз (виробництво суперфосфату, макаронних виробів, виробів галузей легкої промисловості тощо).

Певний вплив на характер розміщення промислового виробництва мають форми суспільної організації – концентрація, спеціалізація, кооперування і комбінування.

Винятково важливе значення в розміщенні будь-якого виробництва мають **соціально-економічні фактори**. Вони мають забезпечити раціональну зайнятість населення, охорону природи, розвиток освіти й охорони здоров'я, житлово-комунального господарства, сфери послуг, поліпшення умов праці й рівня життя людей. З розвитком продуктивних сил роль соціально-економічного фактора постійно зростає.

Вирішальну роль у розміщенні продуктивних сил і розвитку економіки регіонів відіграє екологічний фактор.

Розширення природокористування в процесі подальшого розвитку продуктивних сил супроводжується виснаженням природних ресурсів і накопиченням у навколишньому середовищі відходів виробництва й споживання, що негативно впливає на життєдіяльність суспільства. Щоб уникнути цього, необхідно проводити заходи з метою раціоналізації природокористування й екологізації господарської передусім виробничої діяльності. Нинішній екологічний стан потребує комплексу взаємозв'язаних робіт, які мають здійснюватися за спеціальною довгостроковою програмою. Збереження природно-ресурсних комплексів у зонах техногенного впливу нині є головним і найскладнішим завданням екологізації виробництва, яке безпосередньо пов'язане з розміщенням продуктивних сил.

Наукові розробки і впровадження заходів з економічної організації території згідно із закономірностями розміщення вважаються **принципами розміщення продуктивних сил або принципами соціально-економічної регіональної політики**.



Принципи розміщення продуктивних сил – це сукупність головних ідей та вихідних положень, що формують першооснову розміщення продуктивних сил, результат наукового пізнання дії закономірності розміщення окремих об'єктів, галузей і територіальних господарських комплексів.

Принципи – це також правила господарської діяльності та управління економікою, які повністю ґрунтуються на закономірностях розміщення продуктивних сил та розвитку регіональної економіки.

До принципу розміщення продуктивних сил належить свідомо економічна політика, що спрямована на здійснення пізнаних закономірностей. На базі пізнаних закономірностей розробляється програма розміщення продуктивних сил із урахуванням конкретно-історичних умов економічної політики держави (рис. 3.9.2).

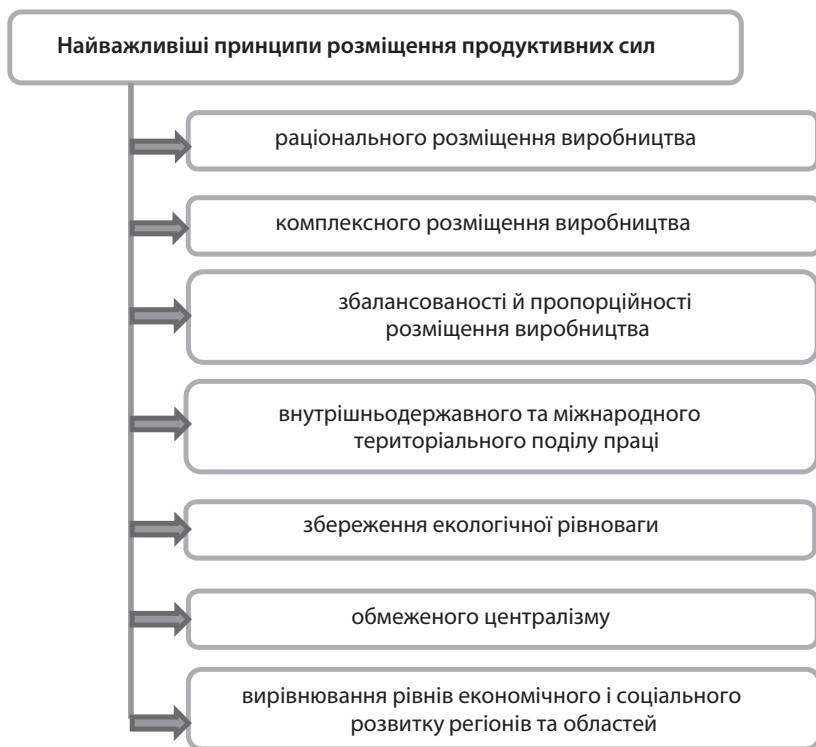


Рис. 3.9.2. Принципи розміщення продуктивних сил

Одним з найважливіших є *принцип раціонального розміщення виробництва*, зміст якого полягає у такому розташуванні виробництва, яке забезпечувало б високу ефективність народного господарства. *Раціональність* означає вибір найкращих варіантів.

Принцип раціональності розміщення виробництва передбачає:

- ◆ наближення матеріаломістких, енергомістких, водомістких виробництв до джерел сировини, палива, енергії, води;
- ◆ наближення трудомістких галузей до районів і центрів зосередження трудових ресурсів, що сприяє ефективному використанню трудових ресурсів за статтю, віком, кваліфікацією;
- ◆ наближення масового виробництва малотранспортабельної продукції до місць її споживання (хлібопечення, молоко, будівельні матеріали тощо);

- ♦ запобігання зустрічним перевезенням однотипної продукції, сировини, матеріалів, палива з одного регіону до іншого;
- ♦ обмеження надмірної концентрації промислових об'єктів у великих містах, одночасне надання переваги малим і середнім містам, колишнім райцентрам;
- ♦ охорона навколишнього середовища та забезпечення нормальних екологічних умов проживання населення.

Принцип комплексного розміщення виробництва передбачає:

- ♦ комплексне використання природно-ресурсного потенціалу, включаючи вторинні ресурси та відходи від виробничих процесів;
- ♦ раціональне використання трудових ресурсів через створення у регіоні структури виробництв з розмаїтим контингентом робочої сили;
- ♦ налагодження ефективних виробничих зв'язків між підприємствами регіону;
- ♦ створення єдиної виробничої і соціальної інфраструктури з метою ефективного обслуговування локальних виробничих комплексів та населених пунктів, розташованих на певній території.

Принцип збалансованості і пропорційності розміщення виробництва передбачає дотримання збалансованості між виробничими потужностями, обсягом виробництва, з одного боку, та наявністю сировинних, енергетичних, трудових, земельних, фінансових ресурсів регіону – з другого. *Пропорційність* передбачає оптимальну структуру господарства регіону, тобто відповідні пропорції між галузями спеціалізації, допоміжними та обслуговуючими галузями, а також між виробничою та соціальною сферами тощо.

За *принципом внутрішньодержавного та міжнародного територіального поділу праці* держава має розвивати такі галузі й різновиди виробництва, для яких вона має найкращі умови й продукція яких користується попитом на світовому ринку і є конкурентоспроможною. Цей принцип в комплексі вирішує питання збалансованості експорту та імпорту і дає змогу лібералізувати імпорт товарів, які в країні не виробляються, що пов'язано з природними й кліматичними умовами.

Принцип збереження екологічної рівноваги передбачає формування екологобезпечного типу господарства, раціональне використання природно-ресурсного і трудового потенціалів регіону. Вибираючи з кількох можливих варіантів розміщення виробництва, перевагу надають тим із них, які не створюють екологічної напруженості на ви-

браній території. Цьому принципу екологічної рівноваги, незалежно від важливості розміщення на цій території того чи іншого виробничого об'єкта, мають підпорядковуватися інші вигоди, що з'являються у різних варіантах за розміщення продуктивних сил. Цей принцип має успішно спрацювати під час реконструкції уже діючих виробничих об'єктів, де екологічна рівновага порушена, з метою приведення їх до рівноваги.

Сутність *принципу обмеженого централізму* полягає в органічному поєднанні стратегічних інтересів країни й інтересів регіонів, підприємств, населення. При цьому передбачається створення умов для розвитку продуктивних сил у регіоні з метою підвищення його соціально-економічного розвитку. Однак розвиток кожного регіону не має вступати у суперечність з державною регіональною політикою, яка розробляється з урахуванням пріоритетних загальнодержавних інтересів. Держава не має втручатися в оперативну діяльність підприємств і місцевих органів самоврядування. Вона має створити за допомогою економічних важелів, системи пільг і оподаткувань таку територіально-галузеву структуру, яка сприяла б загальнодержавним та регіональним інтересам, допомагаючи підвищувати життєвий і культурний рівень населення.

Принцип вирівнювання рівнів економічного і соціального розвитку регіонів та областей передбачає зближення територій за інтегральними показниками, що характеризують кінцеву результативність їх господарської діяльності, зокрема виробництво внутрішнього валового продукту на душу населення. Тут характерною рисою має бути оптимальне використання наявного ресурсного потенціалу, який однак не повною мірою сприяє вирівнюванню економічного розвитку. Проте незалежно від території, де проживає населення, соціальний розвиток має досягти гармонійно-пропорційного рівня в усіх поселеннях, де проживають люди незалежно від рівня їх економічного розвитку. Реалізація цього принципу ґрунтується на всебічному розвитку регіональної інтеграції, використанні переваг територіальної концентрації виробництва.

Дотримання принципів розміщення продуктивних сил є основою регіональної політики держави. Основними *принципами цієї політики* мають бути:

- ♦ перевага регіональних інтересів над галузевими, відомчими, над інтересами окремих виробництв;

- ♦ всебічне врахування економічних, технологічних, етнічних, екологічних та соціально-демократичних передумов розміщення продуктивних сил і розвитку регіону з наданням переваги соціально-економічному спрямуванню;
- ♦ пріоритет інтенсивного, ресурсощадного підходу до розміщення продуктивних сил за обмеження матеріаломісткого виробництва.

У сучасних умовах розвитку територіальної організації продуктивних сил основною проблемою є вдосконалення методів формування та управління територіально-виробничими комплексами. Для обґрунтування основних напрямів розвитку нових територіально-виробничих комплексів потрібно вирішити ряд принципових науково-методичних питань. Різні підходи до створення цих комплексів повинні мати основний напрям – вдосконалення структури виробництва та досягнення вищої продуктивності праці на основі інтенсифікації виробничих процесів; залучення до трудової діяльності важливих джерел ресурсів, які можна використовувати для прогресивних економічних і соціальних перетворень.

Концентрація різногалузевих об'єктів виробництва дає змогу підвищити коефіцієнт забудови території, створювати міжгалузеві допоміжні господарства, єдині комунальні об'єкти (очисні споруди, водопровідно-каналізаційні системи), формувати єдину виробничу інфраструктуру, групові форми розселення населення.



Територіальна концентрація виробництва – це скупчення, зосередження його на обмеженому просторі.

Територіальна концентрація сприяє розвитку науково-технічного прогресу, прискорює утворення й організацію територіальних виробничих комплексів, зниження собівартості продукції, підвищення її рентабельності. Вона зумовлюється сприятливими природно-ресурсними умовами, вигідним економіко-географічним розташуванням, відповідною економічною ситуацією, а також традиційними історико-економічними особливостями розвитку території. Така структура найчіткіше виявляється у формуванні регіонально-наукових утворень – центрів, вузлів, агломерацій, технополісів, урбанізованих зон.

Відповідно до державних програм економічного і соціального розвитку, інших державних програм, схем розвитку галузей економіки, Ге-

неральної схеми планування території України **система землекористування країни має формуватися за такими основними напрямками:**

а) значне збільшення територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення;

б) упорядкування території житлової та громадської забудови з підвищенням ефективності використання земель у населених пунктах, скороченням виробничих територій і передачею вивільнених площ для іншого використання;

в) створення національної мережі міжнародних транспортних коридорів, будівництво та реконструкція наявних магістральних і регіональних транспортних комунікацій і транспортних обходів міст з населенням понад 500 тис. чоловік;

г) регулювання містобудівного розвитку з реконструкцією та модернізацією економічної бази територій з інтенсивною переважно промисловою міською житловою та громадською забудовою (зона урбанізації) та території (зони) радіаційного забруднення та їх екологічним оздоровленням;

г) розширення та реконструкція державного міжнародного аеропорту «Бориспіль» і регіональних міжнародних аеропортів;

д) диверсифікація джерел постачання в Україну енергетичних ресурсів з формуванням нафтотранспортних коридорів та залученням додаткових джерел газопостачання;

е) модернізація наявних та будівництво нових генерувальних потужностей, розвиток нетрадиційної енергетики;

є) розширення площі територій національної екологічної мережі. Конкретне розміщення об'єктів і відведення для них територій провадитимуться на підставі відповідної проектної документації.

3.9.2.

Формування структури землекористування в регіональних програмах, схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання й охорони земель адміністративно-територіальних одиниць

Планування використання та охорони земель є складовою частиною загальнодержавної системи планування. **Завданням планування землекористування** є визначення основних напрямів використання земельного фонду з урахуванням екологічних, економічних,

історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій. Як відомо, планування здійснюється в складі програм економічного, науково-технічного та соціального розвитку країни та охорони довкілля.

Формами планування землекористування є розробка та затвердження програм використання та охорони земель (державних, регіональних), планування територій, природно-сільськогосподарське районування земель тощо.

Визначаючи склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації, загальнодержавна та регіональні програми мають вирішити одне із *найскладніших завдань – науково обґрунтоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі, її раціональне використання та охорону.*

Основними стадіями розроблення та реалізації державної цільової програми згідно із Законом «Про державні цільові програми» є:

- ◆ ініціювання розроблення державної цільової програми, розроблення та громадське обговорення концепції програми;
- ◆ схвалення концепції програми та ухвалення рішення щодо розроблення проекту програми, визначення замовника та строків її розроблення;
- ◆ розроблення проекту програми – визначення заходів і завдань, що пропонуються для включення до неї, а також обсягів і джерел фінансування;
- ◆ державна експертиза проекту програми;
- ◆ погодження та затвердження програми;
- ◆ проведення конкурсного відбору виконавців заходів і завдань програми;
- ◆ організація виконання заходів і завдань програми, здійснення контролю за їх виконанням;
- ◆ підготовка та оцінка щорічних звітів про результати виконання програми, а в разі потреби – проміжних звітів;
- ◆ підготовка та опублікування в офіційних друкованих виданнях заключного звіту про результати виконання програми.

Аналогічний порядок застосовується і до розроблення регіональних програм використання та охорони земель. Окремого порядку розроблення загальнодержавних і регіональних програм Кабінетом Міністрів України досі не встановлено.

Проект загальнодержавної програми використання та охорони земель було розроблено у 2004 році Кабінетом Міністрів України, подано на розгляд Верховної Ради України, але повернуто для доопрацювання. В інших загальнодержавних програмах, що затверджені і реалізуються, розв'язуються ряд проблем землекористування.

Це стосується Закону України «Про загальнодержавну програму формування екологічної мережі», Закону України «Про загальнодержавну програму розвитку водного господарства», «Основних напрямів державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки», затверджених постановою Верховної Ради України від 05.03.1998, постанови Верховної Ради України «Про Національну програму екологічного оздоровлення басейну Дніпра та поліпшення якості питної води» від 27.02.1997, Постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Комплексної програми захисту сільських населених пунктів і сільськогосподарських угідь від шкідливої дії вод на період до 2010 року та прогноз до 2020 року» від 03.07.2006 №901, Постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Програми комплексного протипаводкового захисту в басейні р. Тиси у Закарпатській області на 2002–2006 роки та прогноз до 2015 року» від 24.10.2001 №1388, Постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Комплексної програми ліквідації наслідків підтоплення територій в містах і селищах України» від 15.02.2002 №160.

Загальнодержавною програмою охорони та відтворення довкілля Азовського і Чорного морів, наприклад, передбачено заходи із охорони земель прибережної смуги морів, зокрема:

- ◆ резервування земель для наступного їх переведення в землі рекреаційного та оздоровчого призначення;
- ◆ поліпшення структури угідь та формування екологічно стійких агроландшафтів;
- ◆ впровадження ґрунтозахисних систем землеробства з контурно-меліоративною організацією території;
- ◆ рекультивациі порушених земель із застосуванням ландшафтно-екологічних принципів;
- ◆ консервації деградованих сільськогосподарських угідь.

Регіональні програми використання та охорони земель розроблено в Дніпропетровській, Донецькій, Київській та інших областях. Вони відрізняються за своєю структурою, обґрунтованістю пропозицій,

встановленням джерел фінансування заходів, оскільки не існує загальнодержавного порядку розробки цих програм.

У м. Київ, наприклад, реалізується четверта з початку проведення земельної реформи програма використання та охорони земель міста на 2016–2020 рр. Програма затверджена сесією Київської міської ради (рішення від 14 липня 2016 р.).

Місто Київ згідно з Конституцією України має спеціальний статус у системі адміністративно-територіального устрою держави. Київ як столиця України є політичним, адміністративним, духовним, культурним, історичним, науково-освітнім центром, місцем розташування органів державної влади, дипломатичних представництв іноземних держав та міжнародних організацій в Україні. За площею земель у межах міста та чисельністю населення (83,6 тис. га і 2,9 млн чол.) Київ входить до найбільших міст Європи.

Програма використання та охорони земель м. Київ на 2016–2020 рр. має за мету:

- ♦ встановлення межі міста;
- ♦ формування та оформлення прав на земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста;
- ♦ визначення способів удосконалення управління у сфері використання та охорони земель, підвищення ролі місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин;
- ♦ організація завершення оформлення прав на землю усіма землекористувачами;
- ♦ оптимізація земельно-господарського устрою міста;
- ♦ спрощення процедури оформлення прав на землю;
- ♦ підвищення ефективності міського землекористування та збільшення надходжень коштів до міського бюджету від плати за землю, продажу земельних ділянок і права оренди землі;
- ♦ підвищення еколого-економічної ефективності міського землекористування.

Основною суттю програми, її найважливішими результативними показниками є передбачувані заходи, їх обсяги, строки виконання та джерела фінансування. За напрямками діяльності в Програмі на 2016–2020 рр. по м. Київ передбачено 7 видів завдань (землеустрій, ринок земель, міський земельний кадастр, землеоцінювальні роботи, топографо-геодезичне забезпечення, наукове та організаційне забезпечення).

Землеустрій передбачає виконання таких робіт та їх вартість:

- ◆ розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) межі міста – 7 млн грн;
- ◆ розроблення технічної документації щодо інвентаризації земель з метою формування земельних ділянок комунальної та державної власності – 25,0 млн грн;
- ◆ комплекс робіт з підготовки ділянок до продажу – 20,0 млн грн;
- ◆ розроблення проектів організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду, обмежень у використанні земель – 16,0 млн грн;
- ◆ визначення меж земельних ділянок окремих будинків в кварталах житлової забудови – 31,0 млн грн;
- ◆ вишукувальні роботи під час здійснення моніторингу земель – 1,5 млн грн;
- ◆ розроблення планів земельно-господарського устрою окремих територій міста – 10 млн грн.

Утримання та розвиток міського земельного кадастру, підготовка земельно-кадастрової інформації для реалізації цільових програм потребують 2,5 млн грн.

Уточнення схеми впливу локальних коефіцієнтів економіко-планувальних зон за проведення земельно-оцінювальних робіт та розроблення технічного завдання для розрахунку показників нормативної грошової оцінки земель потребуватиме 3,4 млн грн коштів.

Для проведення топографо-геодезичних робіт потрібно 11,25 млн грн бюджетних коштів, з них 10,0 млн грн для поновлення картографічних матеріалів масштабу 1:2000–1:500 та 1,25 млн грн – для підтримки розвитку міської геодезичної мережі.

Зростання інвестиційного потенціалу земельних ресурсів міста дасть змогу завершити ряд важливіших завдань і заходів, що передбачалися попередніми та цією програмами з метою розвитку та удосконалення земельних відносин та формування якісного екологічного середовища для життєдіяльності киян. Це, зокрема, завершення формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста, розвиток системи оподаткування земель та земельного ринку, формування об'єктів і встановлення меж та охоронних зон водного фонду, земель природно-заповідного, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Запровадження прозорої процедури набуття прав на землю на конкурентних засадах та оновленій нормативній грошовій оцінці землі, перегляд ставок орендної плати і податкових пільг дадуть можливість збільшити розміри надходжень від орендної плати та земельного податку та їх частку в загальних доходах міського бюджету.

Заходи з оптимізації та екологізації землекористування на основі планів земельно-господарського устрою міста, проектів організації прибудинкових територій, реалізації документації із спрощення процедур оформлення права на землю і підвищення рівня еколого-економічної ефективності використання та охорони земель і надалі залишаються найактуальнішими завданнями землеустрою, міського земельного та містобудівного кадастрів, відповідної містобудівної документації.

Як свідчить досвід столиці України, розроблення та реалізація міських програм використання та охорони земель на п'ятирічні періоди повністю виправдали своє призначення. Завдяки програмно-цільовому підходу у Києві забезпечується стабільний приріст надходжень до бюджету від використання земельних ресурсів, розвиваються орендні відносини, удосконалюється функціонування земельного ринку. Виконується комплекс робіт з усіх ключових напрямів реформування земельних відносин. Зростає цінність земельних ресурсів, створюються умови для істотного збільшення соціального, екологічного, інвестиційного та виробничого потенціалів землі.

3.9.3.

Принципи та механізми формування сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань

Здійснення земельної реформи в Україні поряд з позитивами (ліквідація монополії державної власності, започаткування ринкових відносин, розвиток орендних відносин, реформування колективних сільгоспідприємств) має ряд недоліків, особливо в організації (створенні) сільгоспідприємств ринкового типу й управлінні земельними ресурсами.

До основних недоліків належать:

- ◆ структура новостворених землеволодінь і землекористувань не відповідає територіальним умовам сучасного ефективного сільськогосподарського виробництва (оптимальні землекористування,

екологічні проблеми за створення нових землекористувань, відсутність будь-якої організації території);

- ◆ практично припинене виконання землевпорядних робіт з організації територій, збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії;
- ◆ не здійснюють заходи щодо запобігання черезсмужжю, далекоземеллю, подрібненню земельного фонду;
- ◆ не виводять із сільськогосподарського обігу деградовані та малопродуктивні землі;
- ◆ значні недоліки є в системі справляння плати за землю, що призводить до істотних втрат надходжень до бюджету;
- ◆ не здійснюють заходи щодо охорони земель, продовжують розорюватися деградовані схилі землі;
- ◆ залишається недосконалим державне управління ресурсами конкретних землекористувань.



Черезсмужжя – це розташування між кількома земельними ділянками, що належать на праві власності одній особі та розташовані в одному масиві земель сільськогосподарського призначення.

Ураховуючи зазначені недоліки, формування землекористувань і системи управління земельними ресурсами мають ґрунтуватися на таких **принципах**:

- 1) розвиток сталого приватного землеволодіння і землекористування на засадах консолідації земель;
- 2) включення землі у ринковий обіг;
- 3) досягнення соціальної справедливості у перерозподілі земель;
- 4) альтернативне, взаємодоповнювальне функціонування великих, середніх і дрібних сільськогосподарських підприємств будь-яких форм власності на землю та майно;
- 5) забезпечення територіальних умов для високої економічної ефективності й екологічно безпечного землекористування.

Управління земельними ресурсами на місцевому рівні (сільські, селищні ради) має здійснюватися насамперед через землеустрій з розробкою проектів формування територій землеволодінь та землекористувань у межах сільських рад або користуванні юридичних та фізичних осіб.

Несільськогосподарські землекористування об'єднують різні за правовим статусом і функціональним призначенням землі, а тому фор-

нуються за відмінними між собою принципами. Так, землі лісогосподарського призначення, де земля є основним засобом лісогосподарського виробництва, мають своїм основним завданням забезпечення потреб у деревині. Однак функції, що виконуються лісовим фондом (мисливське господарство, культурно-оздоровчі, рекреаційні, спортивні, туристичні цілі, проведення науково-дослідних робіт тощо), зумовлюють широкий спектр особливостей і механізмів формування відповідних землекористувань. Різними є і умови для здійснення полювання, туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Найціннішими з природоохоронного, екологічного, наукового, естетичного, рекреаційного поглядів є природні території, яким державою надано особливий охоронний статус. Землі природно-заповідного фонду охороняються як національне надбання і водночас як складова частина світової системи природних територій.

Збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду ґрунтується на таких **принципах і вимогах**:

- ◆ встановлення заповідного режиму;
- ◆ організація систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об'єктів;
- ◆ проведення комплексних досліджень з метою розробки наукових основ їх збереження та ефективного використання;
- ◆ додержання вимог щодо охорони територій та об'єктів природно-заповідного фонду під час здійснення господарської діяльності;
- ◆ запровадження економічних важелів стимулювання їх охорони;
- ◆ встановлення підвищення відповідальності за порушення режиму їх охорони та використання.

Існує й ряд обмежень діяльності на землях оздоровчого призначення. Зокрема, на територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної охорони). У межах округу санітарної (гірничо-санітарної зони) забороняється передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям й громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель.

Серйозні *обмеження* встановлено щодо використання земель *історико-культурного призначення*. Так, навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони із забороною діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель.

Особливий режим землекористування встановлено у прибережних захисних смугах уздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ; у смугах відведення, берегових смугах водних шляхів.

Не характеризується єдністю цільового призначення категорія земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Однак є ряд *спільних рис* для земель у складі цієї категорії:

1) вони використовуються як просторова (територіальна) база для розташування різних об'єктів;

2) вони розташовані переважно за межами населених пунктів;

3) значна частка вказаних земель перебуває у державній власності та використовується на правах постійного користування або оренди;

4) оскільки об'єкти промисловості, транспорту, оборони тощо становлять підвищену екологічну небезпеку, виникає необхідність створення навколо або вздовж них спеціальних охоронних, санітарно-захисних, інших зон із спеціальними режимами використання земель.

Розміри земельних ділянок, що надаються для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних, а також інших підприємств, їх об'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд, *визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.*

Обмеження господарської діяльності запроваджено в смугах відведення автомобільних доріг і залізниць, охоронних та санітарно-захисних зонах ліній електропередачі. Особливий режим використання земель запроваджується на приаеродромній території, в охоронних зонах трубопровідного транспорту, зонах з особливими умовами користування навколо військових та оборонних об'єктів.

Зазначені особливості використання земель зумовлюють адекватні механізми створення (організації) відповідних землекористувань.



Контрольні питання та завдання

1. Охарактеризуйте основні закономірності розміщення продуктивних сил.
2. Охарактеризуйте види факторів розміщення продуктивних сил.
3. Які основні принципи розміщення продуктивних сил?
4. На яких принципах має ґрунтуватися закономірність розвитку системи землекористування?
5. Що є завданням планування землекористування?
6. Які основні стадії розроблення та реалізації державної цільової програми?
7. Охарактеризуйте мету Програми використання та охорони земель м. Київ на 2016–2020 рр. та розкрийте її суть.
8. Охарактеризуйте основні недоліки землекористування в післяреформений період.
9. На яких основних принципах мають ґрунтуватися формування землекористувань і система управління земельними ресурсами?
10. Розкрийте суть принципів формування несільськогосподарських землекористувань.



Тести для самоконтролю

1. Продуктивні сили це:

- а) відносини між людьми у сферах виробництва, розподілу, обміну та споживання суспільного продукту;
- б) розподіл продуктивних сил по території відповідно до природних, соціальних та економічних умов її окремих частин і районів, що визначається особливостями суспільного й територіального поділу праці;
- в) засоби виробництва (знаряддя праці та *предмети праці*), за допомогою яких виробляють матеріальні блага (здійснюють матеріальне виробництво), а також люди, що здатні до праці, мають певні навички й знання і приводять у дію ці засоби та вдосконалюють їх;
- г) об'єктивний процес виробничої спеціалізації, відокремлення економічних районів, розвитку міжрайонної кооперації, обміну продукцією і послугами.

2. Територіальна концентрація виробництва – це:

- а) скупчення, зосередження його на обмеженому просторі;
- б) зосередження діяльності підприємства галузі на випуску обмеженої номенклатури виробів або технологічно однорідної продукції;
- в) втілення нових форм організації праці та управління, які охоплюють не лише окреме підприємство, а й їхню сукупність, галузь;
- г) сукупність прогресивних, якісно нових змін, які безперервно виникають у часі й просторі.

3. Оптимальна спеціалізація господарства є основою закономірності

- а) територіального поділу праці;
- б) економічної цілісності регіону;
- в) територіальної комплексності продуктивних сил;
- г) ефективного розміщення продуктивних сил.

4. Закономірність економічної цілісності регіону полягає в:

- а) зосередженні виробництва й населення у найвигідніших місцях регіону;
- б) єдності природної, матеріальної (створеної людиною) та соціальної сфер;
- в) об'єднанні науково-технічного прогресу, транспортних умов, форм суспільної організації виробництва;
- г) забезпеченні раціональної зайнятості населення, розвитку освіти і охорони здоров'я, поліпшення умов праці й рівня життя людей.

5. Принцип комплексного розміщення виробництва не передбачає:

- а) комплексного використання природно-ресурсного потенціалу, включаючи вторинні ресурси та відходи від виробничих процесів;
- б) наближення трудомістких галузей до районів і центрів зосередження трудових ресурсів, що сприяє ефективному використанню трудових ресурсів за статтю, віком, кваліфікацією;
- в) раціонального використання трудових ресурсів через створення у регіоні структури виробництв з різноманітним контингентом робочої сили;
- г) налагодження ефективних виробничих зв'язків між підприємствами регіону.

6. Принцип вирівнювання рівнів економічного і соціального розвитку регіонів та областей передбачає:

- а) поєднання стратегічних інтересів країни й інтересів регіонів, підприємців, населення;
- б) зближення територій за інтегральними показниками, що характеризують кінцеву результативність їх господарської діяльності;
- в) формування екологічнобезпечного типу господарства, раціональне використання природно-ресурсного і трудового потенціалів регіону;
- г) оптимальну структуру господарства регіону.

7. Завданням планування землекористування є:

- а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів та агросистем;
- б) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- в) визначення основних напрямів використання земельного фонду з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій;
- г) прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів.

8. Природно-географічні фактори характеризують:

- а) чисельність населення і його розміщення, кількісну і якісну оцінку трудових ресурсів у розрізі регіонів;
- б) кількісний і якісний склад ресурсного потенціалу;
- в) нерівномірність розселення населення;
- г) рівень науково-технічного прогресу.

9. Умови праці та рівень життя людей характеризують:

- а) транспортні фактори розміщення трудових ресурсів;
- б) техніко-економічні розміщення трудових ресурсів;
- в) соціально-економічні розміщення трудових ресурсів;
- г) природно-географічні розміщення трудових ресурсів.

10. Черезсмужжя – це:

- а) розташування між кількома земельними ділянками, що належать за правом власності одній особі;
- б) розташування всередині земельного масиву і меж певного землеволодіння ділянки землі іншого землевласника;
- в) ламаність меж і вклинювання створюють незручності для внутрішньогосподарської організації території;
- г) невідповідність структури й складу їхніх угідь спеціалізації і природоохоронним вимогам.

Список літератури

1. *Бистряков І.К., Новоторов О.С., Ніколаєнко Т.С., Кучер О.О., Будзяк В.М.* Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрямки вдосконалення. Київ: НАН України, РВПС України, 2002. 134 с.
2. *Дорогунцов С. І., Пітюренко Ю. І., Олійник Я. Б. та ін.* Розміщення продуктивних сил України: навч.-метод. посіб. для самост. вивч. дисц. Київ: КНЕУ, 2000. 364 с.
3. *Загальнодержавна програма використання та охорони земель (проект). Землеустрій і кадастр.* 2004. № 1–2. С. 101–129.
4. *Ібатуллін Ш.І.* Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика: монографія. Київ: НАУ, 2007. 260 с.
5. *Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III.* База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>
6. *Програма використання та охорони земель міста Києва на 2016–2020 рр.;* за ред. Л.Я. Новаковського, О.Г. Поліщука. Київ: Аграр. наука, 2016. 32 с.
7. *Сохнич А.Я., Горлачук В.В., Наход А.В.* Управління земельними ресурсами: регулювання земельних відносин: навч. посіб.; за ред. А.Я. Сохнича. Львів, 2008. 255 с.
8. *Хвесик М.А., Голян В.А.* Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: монографія. Київ: Книжкове вид-во НАУ, 2006. 260 с.

Тема 3.10

ІНФОРМАЦІЙНЕ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

- 3.10.1. Інформаційна основа системи землекористування.
- 3.10.2. Облік кількості та якості земель.
- 3.10.3. Організація землевпорядного забезпечення землекористування.

3.10.1.

Інформаційна основа системи землекористування

Регулювання процесу управління землекористуванням, введення земельної власності як капіталу в економічний оборот, організація раціонального землекористування неможливі без достовірної інформації про земельні ресурси країни. *Основою* вказаної інформації є Державний земельний кадастр.



Державний земельний кадастр – це єдина державна інформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордону України, їх цільове призначення, обмеження у використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» він ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- ♦ регулюванні земельних відносин;
- ♦ управлінні земельними ресурсами;
- ♦ організації раціонального використання та охорони земель;
- ♦ здійсненні землеустрою;
- ♦ проведенні оцінки земель;
- ♦ формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших ресурсів;
- ♦ справлянні плати за землю.

Особливістю чинної автоматизованої системи Державного земельного кадастру України є те, що вона є єдиною ієрархічно побудованою системою, що включає три рівні: національний, регіональний, місцевий.

Об'єктами кадастру є:

- ◆ землі в межах державного кордону України;
- ◆ землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ обмеження у використанні земель;
- ◆ земельна ділянка.

Відомості про державний кордон України, що вносять до Державного земельного кадастру, включають:

- ◆ графічне зображення державного кордону України;
- ◆ повні назви сусідніх іноземних держав;
- ◆ опис меж прикордонної смуги;
- ◆ інформацію про документи, на підставі яких встановлено державний кордон України;
- ◆ дані щодо демаркації державного кордону України.

Адміністративно-територіальними одиницями, відомості про землі яких внесено до кадастру, є: Автономна Республіка Крим, області, міста, міста Київ і Севастополь, райони, селища, села, райони у містах. Відомості включають:

- ◆ найменування адміністративно-територіальної одиниці;
- ◆ опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- ◆ площу земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- ◆ найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ інформацію про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці;
- ◆ відомості про угіддя;
- ◆ відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- ◆ відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

До кадастру включають такі відомості про обмеження у використанні земель: вид, опис меж, площа, зміст обмеження, опис режимотворювального об'єкта, інформацію про документи, на підставі яких обмеження встановлено.

Відомостями про земельні ділянки, які вносяться до кадастру є:

- ◆ кадастровий номер;

- ◆ місце розташування;
- ◆ опис меж;
- ◆ площа;
- ◆ міри ліній по периметру;
- ◆ координати поворотних точок меж;
- ◆ дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- ◆ дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- ◆ відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- ◆ цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- ◆ склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- ◆ відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- ◆ відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- ◆ нормативна грошова оцінка;
- ◆ інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Кадастровий номер присвоюється кожній земельній ділянці, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру. Системи кадастрової нумерації є єдиною на всій території України. Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці. Інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно. У разі поділу чи об'єднання земельної ділянки присвоюється новий кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

де НКЗ – номер кадастрової зони (визначається за індексною кадастровою картою); НКК – номер кадастрового кварталу (визначається

аналогічним чином як і НКЗ); НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Під час ведення Державного земельного кадастру створюються такі документи:

- ◆ індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл;
- ◆ індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони, кадастрового кварталу;
- ◆ кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст;
- ◆ інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється.

Під час державної реєстрації земельної ділянки, внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки (зокрема в разі їх поділу чи об'єднання, а також відновлення їх меж) ведеться *Поземельна книга* за відповідної форми.

У Державному земельному кадастрі здійснюється облік земель за кількістю земель і земельних угідь. Вказаний облік ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок.

Складається кадастровий план земельної ділянки у паперовій і електронній (цифровій) формі, ведеться кадастрова карта (план) у межах кадастрового кварталу, кадастрової зони, території адміністративно-територіальної одиниці.

На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, оприлюднюються такі відомості Державного земельного кадастру:

- ◆ межі адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ кадастрові номери земельних ділянок;
- ◆ межі земельних ділянок;
- ◆ цільове призначення земельних ділянок;
- ◆ розподіл земельних ділянок між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);
- ◆ обмеження у використанні земель і земельних ділянок;
- ◆ зведені дані кількісного і якісного обліку земель;
- ◆ нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок;
- ◆ земельні угіддя;
- ◆ частини земельної ділянки, на які поширюються дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;

- ◆ координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- ◆ бонітування ґрунтів;
- ◆ інші відомості про земельні ділянки згідно із Законом.

Цим забезпечується додержання принципу публічності інформації та відкритого доступу до неї не лише місцевих органів влади, а й громадян – власників і користувачів земельних ділянок. *Одним із основних принципів є безперервність внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти кадастру, що змінюються.* У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних і паперових носіях пріоритет мають паперові носії. Законом гарантується об'єктивність достовірності та повнота відомостей Державного земельного кадастру. Речові права на земельні ділянки реєструються у Державному реєстрі прав.

3.10.2.

Облік кількості та якості земель

У складі Державного земельного кадастру облік земель забезпечує не лише фіксацію кількісних і якісних характеристик земель і земельних ділянок, а й виконує роль інструменту управління землекористуванням та обґрунтування заходів щодо раціонального використання і особливо щодо охорони земельного фонду.

Облік кількості земель відображає дані, що характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь відповідно до затвердженої класифікації, розподілом земель за власниками та користувачами.

Облік якості земельних угідь відображає дані, що характеризують землі за природними і набутими властивостями, впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

Відомості щодо кількості та якості земель узагальнюються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. *Узагальнена інформація про кількість і якість земель надається органам державної влади та органам місцевого самоврядування, а також має оприлюднюватися на веб-сайті вказаного органу виконавчої влади.*

Ведення обліку кількості і якості земель ґрунтується на основних *принципах* ведення Державного земельного кадастру:

- ♦ обов'язковості внесення до кадастру відомостей про всі його об'єкти;
- ♦ єдності методології ведення;
- ♦ внесення відомостей винятково на підставі та відповідно до Закону;
- ♦ відкритості та доступності відомостей, законності їх одержання, поширення і зберігання;
- ♦ документування всіх відомостей.

На виконання Закону України «Про державну статистику» Держкомстатом України у листопаді 1998 р. було затверджено та введено в дію форми державної статистичної звітності № 6-зем (річна); № 6а-зем (річна); № 6б-зем (річна) та № 2-зем (піврічна) (табл. 3.10.1).

Форма № 6-зем містила звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі й землекористувачами, угіддями та економічною діяльністю.

Форма № 6а-зем і 6б-зем стосувалася наявності земель та розподілу їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями – відповідно до зрошуваних, а також осушених земель.

Форма № 2-зем містила звіт про землі, які перебувають у власності й користуванні. В основу класифікації земель було покладено Стандартну статистичну класифікацію землекористування ЄЕК, розроблену статистичною комісією та Європейською економічною комісією ООН, та Класифікацію видів економічної діяльності ДК 009-96, затверджену наказом Держстандарту України від 22.10 1996 р. № 441.

Таблиця. 3.10.1. **Форми державної статистичної звітності**

Шифр форми	Періодичність	Зміст звіту
Форма № 6-зем	Річна	Про наявність земель та розподіл їх за власниками землі і землекористувачами, угіддями та економічною діяльністю
Форма № 6а-зем	Річна	Про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями
Форма № 6б-зем	Річна	Про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями
Форма № 2-зем	Піврічна	Про землі, які перебувають у власності й користуванні

З 1 січня 2013 р. набув чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI, у розділі VII

«Прикінцеві та перехідні положення» якого було встановлено, що «до 2015 року облік кількості та якості земель здійснюється на підставі державної статистичної звітності в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Копії звітів з кількісного обліку земель передаються на безоплатній основі відповідним сільським, селищним та міським радам». На виконання цієї норми Закону звіти про кількісний облік земель за формами № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем востаннє було складено станом на 1 січня 2016 р.

Звіт щодо якісного обліку земель останнього разу розроблявся Держкомземом України станом на 1 січня 1996 р. з деталізацією до адміністративних районів. Ведення обліку якості земель неможливе без актуалізації відомостей про стан ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь (суцільні великомасштабні ґрунтові обстеження було завершено ще у 1961 р., коригування частини цих матеріалів провадилися у 80–90 роки минулого століття). Застосування спеціальних методів дистанційного зондування Землі може бути, за сучасної наявності фінансових ресурсів, єдиним виходом актуалізації оцінки якісного стану земель.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30 грудня 2015 р. затверджено нові форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель – № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем та інструкції щодо їх заповнення (*табл.3.10.2*).

Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності ведеться за квартальною формою №11-зем, а за річною формою №12-зем – за власниками та користувачами, формами власності.

Звіт про землю та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями ведеться за квартальною формою № 16-зем, а 15-зем – за власниками та угіддями.

Держгеокадастру запропоновано до 1 липня 2016 р. забезпечити перенесення даних кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем) до передбаченої цим наказом адміністративної звітності, а також, починаючи з 1 липня 2016 р., проводити кількісний облік за новими формами. Щодо обліку якості земель, то це питання поки що не знайшло вирішення.

Форма **№ 11-зем (квартальна)** «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності» відображає розпо-

діл земель за категоріями земельних ділянок, їх цільовим призначенням, формами власності на землю, кількість власників/користувачів, кількість і площу земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні фізичних та юридичних осіб. Адміністративна звітність з кількісного обліку земель складається з двох розділів: у межах адміністративно-територіальних одиниць загалом – розділ 1 форми № 11-зем, зокрема в межах населених пунктів – розділ 2 форми № 11-зем. Форма складається на рівні районів, міст обласного значення, областей, Автономної Республіки Крим, міст Київ і Севастополь, по Україні загалом.

Форма *№ 12-зем (річна)* «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності» складається за організаційними формами суб'єктів економіки, визначеними відповідно до Статистичного класифікатора організаційних форм суб'єктів економіки, затвердженого наказом Державної служби статистики України від 29 вересня 2014 року № 271 «Про затвердження Статистичного класифікатора організаційних форм суб'єктів економіки (СКОФ)», видами економічної діяльності, визначеними відповідно до національного класифікатора ДК 009:2010 «Класифікації видів економічної діяльності», затвердженого наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 11 листопада 2010 року № 457 «Про затвердження та скасування національних класифікаторів» (зі змінами), із зазначенням кодів на рівні класу (далі – КВЕД), формами власності на землю. Розділи та форми адміністративної звітності аналогічні формі № 11-зем.

Форма *№ 15-зем (квартильна)* «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями» відображає розподіл земель за категоріями та земельних ділянок за їхнім цільовим призначенням, за видами земельних угідь, кількість власників, кількість і площу земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб. Форма містить два розділи і за рівнем адміністративної звітності є аналогічною формам *№ 11-зем* та *12-зем*.

Форма *№ 16-зем (річна)* «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями» складається окремо для кожного виду цільового призначення і має два розділи – у межах адміністративно-територіальної одиниці загалом, та зокрема в межах населених пунктів. Складають звітність за тими самими адміністративно-територіальними одиницями.

Таблиця 3.10.2. Адміністративна звітність з кількісного обліку земель

Шифр	Періодичність	Зміст звіту
№ 11-зем	Квартальна	За цільовим призначенням і формами власності
№ 12-зем	Річна	За власниками та користувачами, формами власності
№ 15-зем	Квартальна	За цільовим призначенням та угіддями
№ 16-зем	Річна	За власниками та угіддями

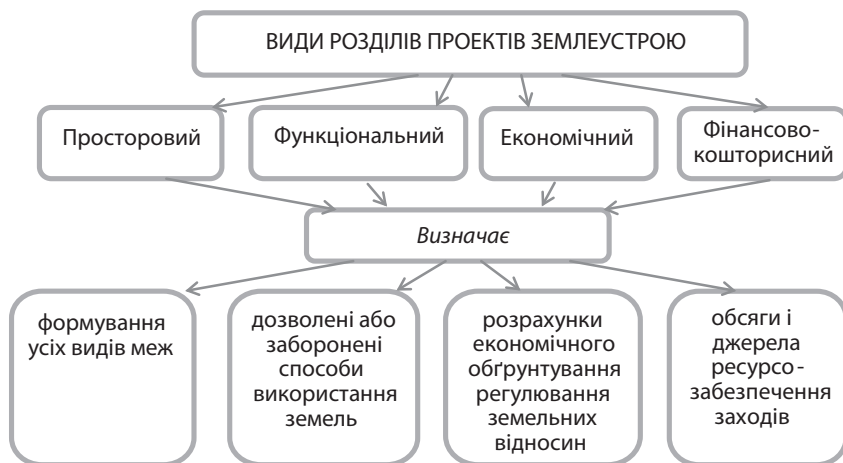
Згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051, *до кадастру має вноситись* у складі відомостей про угіддя адміністративно-територіальної одиниці *інформація про якісні характеристики угідь* (загалом і за окремими контурами), а саме:

- ◆ відмітки висот у Балтійській системі висот, горизонталі рельєфу, ареали крутизни схилів, об'єкти рельєфу (яри, кручі, скелі, урвища, зсуви тощо), висоти перерізу рельєфу, кути крутизни схилів;
- ◆ належність до ареалів певних ґрунтів, їх агровиробничих груп (підгруп);
- ◆ вміст гумусу; результати агрохімічних обстежень;
- ◆ наявність негативних ознак (засоленість, заболоченість, еродованість, зсуви, обвали, карстоутворення, підтоплення, скелетність, забрудненість радіоактивними, хімічними чи біологічними речовинами, деградованість, малопродуктивність тощо); документи, на підставі яких визначено якісні характеристики угідь (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації, найменування органу, що його ухвалив, у разі, якщо така документація затверджується, електронні копії таких документів).

Зведені дані якісного обліку земель мають оприлюднюватися на веб-сайті, однак ця важлива вимога не виконується. Отже, розв'язання проблеми екологічнобезпечного використання угідь, охорони земель, оптимізації землекористування досі не забезпечено необхідною інформаційною базою.

3.10.3. Організація землевпорядного забезпечення землекористування

Однією із найважливіших складових систем регулювання земельних відносин в Україні є землеустрій. Від нього залежить формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження й охорона земель, а також їхніх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами. За законодавчо затвердженим переліком землеустрій налічує 30 видів землевпорядної документації. Головними розділами проектів землеустрою є просторовий, функціональний, економічний, фінансово-кошторисний. Функціональний розділ визначає дозволені або заборонені способи використання земель; економічний – розрахунки економічного обґрунтування регулювання земельних відносин; фінансово-кошторисний – обсяги і джерела ресурсозабезпечення заходів (рисунок).



Зміст розділів проектів землеустрою

Просторові проектні рішення за розробки документації із землеустрою забезпечують формування всіх видів меж:

- ◆ меж земельних ділянок або їхніх частин;
- ◆ межі земельних угідь;

- ◆ межі функціональних зон (поля сівозмін, внутрішнє зонування об'єктів природно-заповідного фонду, а також історико-культурного призначення);
- ◆ межі територіальних зон (охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, прикордонна смуга, водоохоронні зони, прибережні захисні смуги тощо);
- ◆ межі адміністративно-територіальних одиниць (сіл, селищ, міст, районів у містах, районів, областей, АР Крим, державний кордон України).

Просторові рішення фіксуються у єдиній системі координат і вносяться (після затвердження землевпорядної документації) до Державного земельного кадастру. **Фактично саме землевпорядна документація є основоположним важливим джерелом інформації для ведення Державного земельного кадастру.** Узгодженість меж об'єктів та забезпечення землекористування провадиться відносно координатного простору через застосування єдиної Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000.



Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин і раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Землеустрій забезпечує вирішення таких завдань:

- ◆ реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;
- ◆ надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях через встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;
- ◆ встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреацій-

ного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

- ◆ прогнозування, планування та організацію раціонального використання й охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- ◆ організацію території сільськогосподарських підприємств, установ та організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;
- ◆ розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;
- ◆ організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;
- ◆ отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Основними принципами землеустрою є:

- ◆ дотримання законності;
- ◆ забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;
- ◆ організація використання та охорони земель із урахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу еконо-

мічну й соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;

- ◆ створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;
- ◆ забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;
- ◆ забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Об'єктами землеустрою є: територія України; території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин; території землеводіння та землекористування чи окремі земельні ділянки.

На загальнодержавному та регіональному рівнях розробляються такі види документації із землеустрою:

- ◆ технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в природі (на місцевості) державного кордону України;
- ◆ загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель;
- ◆ схеми землеустрою. Техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- ◆ проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

З метою врахування громадських інтересів за здійснення землеустрою органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень:

- ◆ інформують у разі необхідності населення через засоби масової інформації про заходи, передбачені землеустроєм;
- ◆ залучають представників громадських організацій та об'єднують громадян до участі в обговоренні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, схем землеустрою адміністративно-територіальних одиниць;

- ◆ готують пропозиції щодо врахування інтересів територіальних громад.

Розроблена документація на місцевому рівні стосується окремих земельних ділянок або землекористувачів. До неї належать:

- ◆ проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- ◆ проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування наявних землеволодінь і землекористувань;
- ◆ проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ◆ проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- ◆ проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- ◆ робочі проекти землеустрою;
- ◆ технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- ◆ технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту;
- ◆ технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- ◆ технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- ◆ спеціальні тематичні карти й атласи стану земель та їх використання.

Серед видів землевпорядної документації на місцевому рівні для ведення Державного земельного кадастру та забезпечення землекористування важлива роль належить технічній документації із землеустрою щодо інвентаризації земель; щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); щодо встановлення частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту; щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. За їх допомогою визначаються та встановлюються межі земельних ділянок – об'єктів регулювання земельних відносин.

Комплекс робіт з інвентаризації земель передбачає такі етапи:

- ◆ підготовчі роботи;
- ◆ топографо-геодезичні роботи;
- ◆ камеральні роботи;
- ◆ складання і оформлення технічної документації;
- ◆ затвердження технічної документації (табл.3.10.3).

Об'єктами інвентаризації є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, категорії земель, окремі земельні ділянки.

Таблиця. 3.10.3. Характеристика етапів робіт з інвентаризації земель

Роботи	Зміст роботи
Підготовчі	Мають на меті збір та аналіз вихідних даних і складання робочого інвентаризаційного плану, зазначений план складається у межах міст та селищ у масштабі не дрібніше 1:5000; у межах сіл – не дрібніше 1:2000; у межах території сільських і селищних рад – не дрібніше 1:10000; у межах районів – у масштабі 1:25000. Межі земельних ділянок, які внесено до кадастру, обмеження і обтяження відображаються на робочому плані у масштабі не дрібніше 1:10000
Топографо-геодезичні	Виконуються в єдиній системі координат з використанням супутникових геодезичних приладів ГНСС, електронних тахеометрів, теодолітів. Обстежуються земельні ділянки електромереж, магістральних трубопроводів, інших об'єктів, для яких створено охоронні захисні та інші зони особливих умов користування
Камеральні	На робочий план наносять межі ділянок, обмежень, обтяжень, складають відповідні експлікації земельних ділянок, реєстри наданих ділянок з кадастровими номерами, без кадастрових номерів, не наданих, але що використовуються без документів тощо
Складання технічної документації	Розробляється зведена порівняльна таблиця даних інвентаризації земель, у яких визначаються: власники, користувачі та землі державної власності, не надані у власність або у користування; площа відповідно до статистичної звітності (га), обраховується різниця в площах
Оформлення технічної документації	Складається робочий інвентаризаційний план та зведений інвентаризаційний план
Затвердження технічної документації	Виготовлена технічна документація затверджується замовником

Технічне і технологічне забезпечення землеустрою ґрунтується на використанні засобів обчислюваної та інформаційної техніки, технічних засобів для виконання геодезичних робіт, використанні сучасних інформаційних технологій і систем для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, видачі й передачі даних.

Основою інформаційного забезпечення землеустрою є автоматизовані системи, призначені для обробки даних земельно-кадастрових, топографо-геодезичних та інших зйомок і дистанційного зондування, ведення земельної статистики, прогнозування, проектування, картографування.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте суть Державного земельного кадастру як інформаційної основи системи землекористування.
2. Розкрийте роль землеустрою щодо організації створення документації для інформаційного забезпечення системи землекористування.
3. Які види документації із землеустрою розробляються на місцевому рівні?
4. Які види документації із землеустрою розробляються на загальнодержавному та регіональному рівнях?
5. Які статистичні форми звітності застосовують для кількісного обліку землі поквартально? Розкрийте їх зміст.
6. Які річні статистичні форми звітності застосовують для кількісного обліку землі? Розкрийте їх зміст.



Тести для самоконтролю

1. Як називається складова Державного земельного кадастру, що відображає дані, які характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь, розподілом земель за власниками (користувачами):

- а) облік кількості земель;
- б) облік якості земель;
- в) кадастрове знімання;
- г) реєстр земельних ділянок.

2. Основні форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель:

- а) № 11-зем, 12-зем, 13-зем, 14-зем;
- б) № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем, 2а-зем, 2б-зем;
- в) № 2а-зем, 2б-зем, 6-зем;
- г) № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем;
- д) № 16-зем, 16а-зем, 16б-зем.

3. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера це:

- а) Державний земельний кадастр;

- б) облік земель;
- в) реєстрація прав власності;
- г) державна реєстрація земельних ділянок.

4. Основним звітним документом району щодо кількісного обліку земель є:

- а) державний земельний баланс;
- б) Поземельна книга;
- в) Форма адміністративної звітності за № 16-зем;
- г) Форма адміністративної звітності за № 12-зем.

5. На яких рівнях ведеться облік кількості земель?

- а) державному, обласному, муніципальному;
- б) обласному, місцевому;
- в) місцевому, регіональному, національному;
- г) місцевому, базовому, регіональному, національному.

6. Форма адміністративної звітності з кількісного обліку земель – це форма:

- а) № 16-зем;
- б) № 15-зем;
- в) № 12-зем;
- г) № 11-зем;
- д) усі відповіді правильні.

7. Укажіть кварталні форми звітності:

- а) № 11-зем і № 12-зем;
- б) № 15-зем і № 16-зем;
- в) № 11-зем і № 15-зем;
- г) № 16-зем і № 12-зем.

8. Чи ведеться у формах адміністративної звітності №15-зем та 16-зем облік земель за категоріями:

- а) лише за окремими категоріями;
- б) так;
- в) ведеться лише у формі № 15-зем;
- г) ні.

9. Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності це форма:

- а) № 11-зем;
- б) № 12-зем;

в) № 15-зем;

г) № 16-зем.

10. Як називається форма № 12-зем:

а) звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності;

б) звіт про землі, які перебувають у користуванні;

в) звіт про землі, які перебувають у власності та користуванні;

г) звіт про землі, які перебувають у власності;

д) звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності.

Список літератури

1. *Довідник із землеустрою*; за ред. Л.Я. Новаковського. 4-те вид., перероб. і доп. Київ: Аграр. наука, 2015. 492с.
2. *Кривов В.М., Тихенко Р.В., Гетьманчик Г.П.* Основи землевпорядкування: навч. посіб.; за ред. В.М. Кривога. 2-е вид., доп. Київ: Урожай, 2009. 324 с.
3. *Про Державний земельний кадастр*: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
4. *Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру*: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>
5. *Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення*: наказ Міністерство регіонального розвитку, рудівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2015 № 337. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16>
6. *Про землеустрій*: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

Тема 3.11

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ, ОРГАНІЗАЦІЙ

- 3.11.1. Особливості створення (організації) землекористувань агрохолдингів, фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств.
- 3.11.2. Методологічні основи формування міського землекористування, розподілу та використання земель міст.
- 3.11.3. Інституційні принципи регулювання орендної політики у міському землекористуванні.
- 3.11.4. Розміщення об'єктів несільськогосподарської діяльності.

3.11.1.

Особливості створення (організації) землекористувань агрохолдингів, фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств

Здійснення земельної реформи в Україні, яка розпочалася 15 березня 1991 р., зумовило докорінні зміни у структурі сільськогосподарських підприємств, що існували до реформи. Ці підприємства були представлені великими землекористуваннями колективних і державних господарств (радгоспів). Дещо меншими розмірами характеризувалися землі дослідних господарств науково-дослідних установ та навчальних закладів сільськогосподарського профілю, які переважно збереглися до цього часу. Землі громадян (до 6 млн господарств) були представлені присадибними ділянками, розмір яких зазвичай не перевищував 0,6 га. Внаслідок проведення реформи організовано фермерські господарства громадян, сформовано особисті селянські господарства (до 2,0 га), розширено загальну площу присадибних земель (табл. 3.11.1).

Так, станом на 01.01.2001 р. всього нараховувалося понад 786 тис. сільськогосподарських товаровиробників, зокрема колективних сільськогосподарських підприємств 1964, державних сільськогосподарських підприємств 3351, сільськогосподарських кооперативів 3504, сільськогосподарських товариств 7912, селянських (фермерських) господарств 42225 та ділянки громадян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва 727856.

Таблиця 3.11.1. Характеристика структури сільськогосподарських товаровиробників України

Адміністративно-територіальна одиниця	Наявність на 01.01.2001 р.						
	колективних с.-г. підприємств	с.-г. кооперативів	с.-г. товариств	державних с.-г. підприємств	селянських (фермерських) господарств	ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва	всього с.-г. товаровиробників
1	2	3	4	5	6	7	8
Автономна Республіка Крим	83	188	135	105	1960	14466	16937
Області							
Вінницька	3	244	575	241	1042	11119	13224
Волинська	10	347	85	127	547	64484	65600
Дніпропетровська	23	78	514	177	3222	17021	21035
Донецька	255	39	490	147	2323	16924	20178
Житомирська		94	363	85	525	1791	2858
Закарпатська	168	28	150	73	1489	25315	27223
Запорізька	25	153	321	174	2357	21811	24841
Івано-Франківська	63	106	122	63	737	96124	97215
Київська	102	141	397	189	1426	17353	19608
Кіровоградська	15	153	332	106	2368	13576	16550
Луганська	189	23	328	96	1567	39255	41458
Львівська	205	42	419	143	1215	143208	145232
Миколаївська	11	242	276	327	4255	14572	19683
Одеська	12	331	374	184	6082	19769	26752
Полтавська	2	85	289	101	1436	10883	12796
Рівненська	256	286	10	169	496	12825	14042
Сумська	2	28	435	103	821	25341	26730
Тернопільська	477	24	310	235	810	17307	19163
Харківська	2	102	299	163	1342	10861	12769
Херсонська	12	86	247	78	3069	18005	21497
Хмельницька	16	276	391	70	1091	16561	18405

Закінчення табл. 3.11.1

1	2	3	4	5	6	7	8
Черкаська	15	89	492	77	752	5056	6481
Чернівецька	1	66	207	42	632	27775	28723
Чернігівська	7	253	347	66	633	66453	67759
м. Київ	8		2	5			15
М. Севастополь	2		2	5	28	1	38
По Україні	1964	3504	7912	3351	42225	727856	786812

Після роздержавлення колективних сільськогосподарських підприємств і внаслідок формування земель запасу та резервного фонду основна частина сільськогосподарських угідь розпайована і передана у приватну власність громадянам України, які були безпосередніми працівниками цих господарств або працювали в організаціях, що обслуговували сільське населення (вчителі, медичні працівники, зв'язківці, працівники правоохоронних органів тощо).

Створено нові сільськогосподарські формування ринкового типу, розширено кількість фермерських господарств та їх земельну площу, проведено організацію території земельних часток (паїв). Так, станом на 01.01.2014 р. всього нараховувалося понад 2,5 млн сільськогосподарських товаровиробників, зокрема колективних сільськогосподарських підприємств – 292, сільськогосподарських кооперативів – 950, державних сільськогосподарських підприємств – 1885, сільськогосподарських товариств – 9101, селянських (фермерських) господарств – 54298 та ділянок громадян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 2448417 (табл. 3.11.2).

Частка різних форм землекористування в розрізі регіонів істотно змінилася. Наприклад, колективні сільськогосподарські підприємства залишилися тільки у 16 областях (найбільше у Київській – 84, Львівській – 77, Донецькій – 39). Водночас селянські (фермерські) господарства переважають в Одеській, Миколаївській, Дніпропетровській, Херсонській, Кіровоградській, Київській, Запорізькій, Вінницькій, Донецькій областях.

Отже, порівнюючи структуру сільськогосподарських товаровиробників на 01.01.2014 р. та на 01.01.2001 р., можна відзначити, що відбулося збільшення кількості суб'єктів для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на 1720561, селянських (фермерських)

господарств на 12073 та сільськогосподарських товариств на 1189. Кількість колективних сільськогосподарських підприємств зменшилася на 1672, державних сільськогосподарських підприємств – на 1466.

Таблиця. 3.11.2. Характеристика структури сільськогосподарських товаровиробників України

Адміністративно-територіальна одиниця	Наявність на 01.01.2014 р.						
	колективних с.-г. підприємств	с.-г. кооперативів	с.-г. товариств	державних с.-г. підприємств	селянських (фермерських) господарств	ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва	всього с.-г. товаровиробників
1	2	3	4	5	6	7	8
Автономна Республіка Крим	13	17	489	86	2293	95462	98416
Області							
Вінницька		72	546	95	2150	58133	60996
Волинська		100	158	67	822	164467	165614
Дніпропетровська	7	21	795	116	4149	67276	72364
Донецька	39	11	517	91	2126	67993	70777
Житомирська		23	386	58	881	147021	148369
Закарпатська	4	4	120	69	1829	111043	113069
Запорізька		50	461	121	2792	62803	66227
Івано-Франківська	3	27	114	36	596	110767	111543
Київська	84	81	365	160	2799	147404	150893
Кіровоградська	8	22	440	49	2889	49287	52695
Луганська	14	11	239	41	1346	102079	1037302
Львівська	77	10	269	87	1242	240236	241921
Миколаївська	8	20	368	77	6154	84377	91004
Одеська		132	463	89	7943	169633	178260
Полтавська	1	28	379	65	1797	41641	43911
Рівненська		62	124	51	651	35258	36146
Сумська		16	345	60	817	35208	36446

Закінчення табл. 3.11.2

1	2	3	4	5	6	7	8
Тернопільська	18	7	212	141	1265	91610	93253
Харківська		30	461	99	1689	110776	113055
Херсонська	1	21	384	57	3210	95654	99327
Хмельницька	1	56	386	43	1713	80959	83158
Черкаська	9	23	564	48	1317	33951	35912
Чернівецька		16	148	29	850	106194	107237
Чернігівська	2	34	354	42	950	137188	138570
м. Київ	1		10	2			13
М. Севастополь	2		4	6	28	1997	2037
По Україні	292	950	9101	1885	54298	2448417	2514943

Особливістю землеустрою у пореформений період є те, що землі фермерських господарств та новостворених сільськогосподарських підприємств, особливо приватно-орендних, сформовані без розробки відповідних проектів. Землі фермерських господарств, які використовують земельні ділянки на правах оренди земель державної власності або приватних земельних ділянок (паїв) громадян, мають безліч недоліків у землекористуванні (черезсмужжя, далекоземельність, вкраплення тощо), не відповідають оптимальним розмірам ферм, які рекомендовані науково-дослідними закладами, не мають науково обґрунтованих проектів формування своїх земель та внутрішньогосподарської організації території.



Недоліки землеволодіння і землекористувань — це незручності у конфігурації, площі, структурі, розміщенні й межах земельних масивів або ділянок, закріплених за сільськогосподарськими підприємствами і громадянами, що негативно впливають на використання землі, економіку та організацію виробництва.

До недоліків землеволодіння і землекористування належать:

- ◆ нерациональний розмір землеволодіння і землекористування – невідповідність структури й складу їхніх угідь спеціалізації та природоохоронним вимогам;
- ◆ черезсмужжя – розмежованість господарства на відособлені ділянки, розділені землями інших землевласників, що збільшує від-

даленість земель і призводить до необхідності спілкування через землі інших господарств, погіршення умов керування виробництвом, зростання щорічних витрат виробництва та зниження його ефективності;

- ◆ *вкраплення* – розташування всередині земельного масиву і меж певного землеволодіння ділянки землі іншого землевласника, що збільшує транспортні витрати, потребує зустрічних переїздів, а іноді призводить до знеособлення у використанні землі;
- ◆ *ламаність меж і вклинювання* створюють незручності для внутрішньогосподарської організації території, спричинюють дроблення ділянок, погіршують їх конфігурацію, що ускладнює використання техніки, призводить до недоорювань, недосівів, виведення земель з обігу;
- ◆ *далекоземелля*, що виявляється в значній віддаленості земель господарства від населених пунктів, виробничих центрів, тваринницьких ферм, що заважає доступу до цих земельних ділянок, потребує додаткового будівництва доріг, збільшує транспортні витрати на перевезення продукції, робочої сили, ускладнює організацію виробництва.

Дослідні та навчальні господарства науково-дослідних установ зазнали значних змін внаслідок відведення частини їх земель, особливо навкруги обласних центрів та великих міст, під житлове та громадське будівництво і потребують проведення відповідних землепорядкових дій щодо сучасного упорядкування їх території.

Ураховуючи, що 17,5 млн га орних земель приватної власності передано в оренду, надвеликі, великі та середні за розмірами приватні сільськогосподарські підприємства функціонують винятково на правах оренди земельних часток (паїв) і невеликої частини земель запасу та резервного фонду. Площі земель, що перебувають в оренді у кожного із згадуваних підприємств визначено способом укладання договорів оренди з громадянами переважно з урахуванням адміністративно-територіального поділу, що діяв раніше, і виокремлював території сільських і селищних рад. Формування землекористувань зумовлено кількістю укладених договорів, територіальним розміщенням земельних ділянок (паїв) і їх площею. Окремі агрооб'єднання та підприємства мають надвеликі площі землі, що не зіставні з оптимальними розмірами сільськогосподарських підприємств. Вони розташовані в межах територій багатьох сільських громад і навіть сільських адмі-

ністративних районів, не пов'язують свою діяльність з соціальною сферою сільських територій, не беруть участі у формуванні місцевих бюджетів. Кожне із зазначених підприємств не має проектів землеустрою щодо створення (організації) земель.

Чинне земельне законодавство передбачає, що землеустрій проводиться в обов'язковому порядку, а його об'єктами є «території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки». Організація землеволодінь та землекористувань передбачена в складі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, до того ж підкреслюється, що заходи з організації сільськогосподарського виробництва та впорядкування угідь розробляються **у межах землеволодінь і землекористувань**.

Нестабільність у площах землекористування сільськогосподарських підприємств, відсутність сівозмін (станом на 2013 р. лише 2% господарств мали проекти землеустрою із організації сівозмін) не могли не вплинути на ефективність використання земель. Так, темпи зростання (зниження) виробництва валової продукції сільського господарства в 2006–2015 рр. у сільськогосподарських підприємствах становили 37–70% від рівня 1990 р., тоді як у господарствах населення 117–139% (табл. 3.11.3).

Як показують дані таблиці, виробництво валової продукції в сільськогосподарських підприємствах порівняно з показниками 1990 р. становило в 2015 р. – 66,2%, а в господарствах населення – 128,6%. Такі самі тенденції спостерігалися в рослинницькій галузі, зокрема в сільськогосподарських підприємствах вироблялося продукції майже на 16% менше, ніж у 1990 р., тоді як господарства населення виробляли продукції майже на 150% більше.

Отже, створення (організація) земель приватно-орендних підприємств, фермерських господарств, інших сільськогосподарських підприємств, що користуються землею на правах оренди, має передувати еколого-економічному обґрунтуванню сівозмін та впорядкуванню угідь або ж розроблятися у складі цих проектів землеустрою.

На яких засадах має здійснюватися формування зазначеного землекористування?

Формування цих господарств має ґрунтуватися на принципах сталого розвитку сільських територій (забезпеченні відповідної кількості робочих місць, участі у формуванні місцевих бюджетів, здійснен-

ні соціального розвитку сіл, удосконаленні інженерної та соціальної інфраструктури). Їх розміри мають встановлюватися з урахуванням оптимальних розмірів сільськогосподарських підприємств, що рекомендовані для основних природно-сільськогосподарських регіонів країни.

Таблиця 3.11.3. Темпи зростання (зниження) виробництва валової продукції сільського господарства в 2006–2015 рр. порівняно з 1990 р., %

Рік	Валова продукція			У тому числі					
	усі категорії господарств	з них		рослинництва			тваринництва		
		сільськогосподарські підприємства	господарства населення	усі категорії господарств	з них		усі категорії господарств	з них	
					сільськогосподарські підприємства	господарства населення		сільськогосподарські підприємства	господарства населення
2006	65,1	39,6	125,9	80,1	50,1	208,7	49,2	24,3	85,2
2007	60,9	37,4	116,8	72,8	45,0	191,9	48,2	26,3	79,9
2008	71,3	50,9	119,7	93,7	67,0	207,8	47,6	27,6	76,4
2009	70,0	48,3	121,6	89,3	60,4	212,7	49,6	30,8	76,8
2010	68,9	47,2	120,6	85,6	56,7	209,5	51,2	33,6	76,8
2011	82,6	60,8	134,7	111,6	78,1	255,0	51,9	35,6	75,5
2012	79,0	56,8	131,8	102,6	69,6	243,4	53,9	38,1	76,8
2013	89,4	68,6	139,1	120,9	87,4	264,0	56,1	41,2	77,6
2014	88,9	69,8	134,4	122,1	89,5	261,9	53,7	41,3	71,7
2015	84,7	66,2	128,6	115,8	84,4	249,8	51,7	39,8	69,0

Найскладнішою проблемою формування є консолідація земель сільськогосподарського призначення. Її можна розв'язати способом викупу земельних часток (паїв) у громадян за бюджетні кошти з продажу ділянок суміжним власникам або через обмін ділянками. Об'єкт інфраструктури сільськогосподарського виробництва (господарські двори, токи, будівлі), полезахисні лісосмуги, польові дороги, що залишилися у колективній власності, слід передати у комунальну власність або ж передати у власність громадянам.

Потрібно вирішити питання щодо ділянок невитребуваних пайів та ділянок відумерлої спадщини, включити їх до складу земель господарств, у межах яких ці ділянки розміщені, розробити проекти консервації земель, еколого-економічного обґрунтування сівозмін.

Актуальними також є питання розроблення проектів консолідації земель сільськогосподарського призначення.



Консолідація земель сільськогосподарського призначення – це комплекс організаційних, правових, землевпорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні землевласниками і землекористувачами земельних ділянок та земель сільськогосподарського призначення в єдині земельні масиви, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стає землекористування.

Питання впорядкування угідь, які виникли після проведення земельної реформи, звичайно простіше вирішувати на великих сільськогосподарських підприємствах.

Особливою новоствореною організаційною формою сільськогосподарського підприємства в післяреформений період є **агрохолдинги** – об'єднання юридичних осіб (сільськогосподарських підприємств), одне з яких (основне підприємство чи товариство) через володіння контрольними пакетами акцій дочірніх підприємств має можливість брати участь у діяльності органів управління останніх і здійснювати над ним контроль.

Мотивами створення агрохолдингів є:

- ◆ забезпечення сировиною, перероблення продукції;
- ◆ диверсифікація фінансових ризиків;
- ◆ контроль над процесом сільськогосподарського виробництва для повернення раніше виданих кредитів;
- ◆ розширення ринків збуту своєї продукції та сфери діяльності компанії;
- ◆ пільгове оподаткування.

Розміри структурних підрозділів агрохолдингів вирізняються за площею, проте загалом спостерігається тенденція до збільшення підприємств для ефективного використання переваг нових технологій та мінімізації виробничих затрат. При цьому оптимальним, з погляду управління та організації виробництва, вважається структурний підрозділ площею 5–10 тис. га.

Порівняно з іншими формами господарювання в 2013 р. середній розмір площ агрохолдингів був у 52 рази більшим, ніж у середніх сільгосп підприємств, і в 510 разів – ніж у фермерських господарств (табл. 3.11.4).

Таблиця 3.11.4. Параметри сільськогосподарських підприємств, 2013 р.

Показник	Агрохолдинги	Середні підприємства	Фермерські підприємства	Господарства населення
Кількість, тис. од.	156	6,8	40,7	4242
Середній розмір, га	55546,8	1065,6	109,2	1,52

В Україні продовжує зростати кількість агрохолдингів та їх земельний банк. У 2017 р. налічувалося 93 сільськогосподарських підприємства, які обробляють понад 10 тис. га. Загальний земельний банк в обробці агрохолдингами за 5 років збільшився від 5,6 млн га до 5,95 млн га.

Збільшення площ сільгоспугідь у користуванні цією категорією підприємств становило 6,3%. Лідерами за земельним банком залишаються «Кернел» — 600 тис. га, UkrLandFarming — 570 тис. га, «Агропросперіс» (NCH) — 410 тис. га (табл. 3.11.5).

Сукупний земельний банк агрохолдингів у 2017 р. становив 6,25 млн га.

Щодо валового виробництва аграрних холдингів, то за 2017 р. воно становило 55,9 млрд грн, або 22% від загального обсягу по країні. У 2016 р. частка агрохолдингів у загальному виробництві сільськогосподарської продукції була трохи більшою і становила 23%.

Таблиця 3.11.5. Земельний банк найбільших агрохолдингів у 2017 р., тис. га

Агрохолдинг	Площа земельного банку
«Кернел»	600
UkrLandFarming	570
«Агропросперіс» (NCH)	410
МХП (Миронівський хлібопродукт)	366
АСТАРТА – КИЕВ (агропромхолдинг)	248
МРІЯ агрохолдинг	165
ІМК, аграрна компанія	137

Помітна динаміка обсягів виробництва, експорту продукції, валютних надходжень, масштабних інвестицій зі світових фондових ринків агрохолдингами вивели аграрну галузь цих підприємств на перші позиції в економіці України.

Відтак, **слабкими сторонами агрохолдингів** є : скорочення робочих місць, зменшення поголів'я тварин, монокультурність виробництва (зернові-олійні), зниження родючості ґрунту (зокрема через катастрофічне падіння внесення органічних добрив), причетність до іноземного капіталу та ризику скуповування землі, витіснення дрібних господарств на ринку тощо.

3.11.2.

Методологічні основи формування міського землекористування, розподілу та використання земель міст

Міські землі вважаються найважливішою частиною міського середовища, що характеризується простором та деякими іншими важливими компонентами: рельєфом, кліматом, ґрунтами, рослинністю, надрами, водами, будівлями, спорудами і комунікаціями, відмежована від інших земель та є базисом для проживання, праці й відпочинку населення, для розміщення і функціонування виробничих та інших підприємств, організацій і установ. У містах земля багата «поліпшеннями», тобто додатковими об'єктами, які розташовані на землі й тісно з нею пов'язані.

В умовах міста **земля як природний ресурс** – не стільки засіб виробництва, скільки просторово-операційний базис для проживання населення і розміщення різноманітних міських об'єктів (житлового, промислового, культурно-побутового та іншого призначення) з усіма можливими наслідками. Міська земля як ресурс термінологічно близька до поняття «територія», проте характеризується тривимірністю і ознакою обсягу.



Територія (від лат. *territorium* – область, територія; від *terra* – земля) – це регіон, обмежена частина земної поверхні в природних, державних, адміністративних або умовних межах: визначається протяжністю, як специфічним видом «просторового» ресурсу, площею, географічним розташуванням, природними умовами, господарською освоєністю.

Згідно з адміністративно-територіальним устроєм України станом на 01.03.2016 р. всього налічувалося 460 міст, з них обласного значення 187, районного значення 271, з районним поділом 25. Кількість селищ міського типу становила 885, а сільських населених пунктів – 28 385.

Чисельність населення країни на 01.01.2016 р. становила 42,8 млн осіб, з них міського 29,6 млн осіб, сільського 13,2 млн осіб (без тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м.Севастополь).

Землі населених пунктів займають лише 12,5% усієї території країни, а частка площі міст становить – 2,2%, селищ міського типу – 0,9, сільських населених пунктів – 9,4%.

Аналіз урбанізаційних процесів у нашій країні показує, що в рік набуття незалежності (1991 р.) Україна характеризувалася досить високим рівнем урбанізації – 67,8% (додаток А). За усередненою щільністю населення вона входила до складу дванадцяти країн Європи. Площа міських земель у розрахунку на одну особу становила у середньому 340,4 м².

Найбільшою щільністю населення вирізняються Донецька, Київська (включаючи м. Київ), Львівська, Дніпропетровська області. Густота населення Донецької обл., наприклад, (201,9 осіб на 1 км² території) перевищує середньодержавний показник (86,3 осіб/км²) у 2,3 рази. Щільність населення в Київській обл. сягає 158,6 осіб/км² (включаючи місто Київ), Львівській – 126,9 осіб/км², Дніпропетровській – 122,8 осіб/км².

Переважна частина областей має показник щільності населення у 1,6 рази нижчий, ніж у середньому по країні. Найменшою є щільність населення у Чернігівській і Житомирській областях (43,8–50,5 осіб/км²). Щільність населення пов'язана з рівнями урбанізації відповідних адміністративно-територіальних одиниць, яка зумовила концентрацію трудових ресурсів і розвиток міських поселень.

Саме у Донецькій, Дніпропетровській, Київській, Харківській областях, де рівень урбанізації є найвищим, досить значною є й щільність населення. Слід також зазначити, що 2/5 міського населення країни проживало у найзначніших (понад 1 млн осіб) та великих (від 500 тис. до 1 млн осіб) містах. Загальна чисельність населення п'яти найзначніших міст (Київ, Харків, Дніпропетровськ, Одеса, Донецьк) становила 7,6 млн осіб, або 31,6%, всього міського населення країни.

Питомі показники витрачання міських земель за областями характеризуються досить широким діапазоном варіювання: від 183,2 м² на особу у Херсонській обл. до 628,6 м² на особу у Луганській обл., тобто відрізнялися більше ніж у 3,4 рази. У населених пунктах дев'яти областей площа міських земель у розрахунку на одну особу більша від середнього показника по Україні (340,4 м²/особу). Значно ефек-

тивнішим є рівень використання земель у міських поселеннях Одеської, Кіровоградської, Миколаївської та Хмельницької областей 199,8–229,6 м²/особу).

Однак, незважаючи на високий рівень урбанізації в країні, показник ефективності використання земель у міських поселеннях загалом є низьким порівняно з відповідними класифікаційними групами європейських міст (він нижчий у 1,5–2, а в ряді випадків і в 3–5 разів) .

За період реформи площа земель міст і селищ міського типу збільшилася на 703,4 тис. га, або в 1,59 раза. Особливо значущим це збільшення було впродовж 1991–1996 рр., коли виконувався основний обсяг робіт з формування територій місцевих рад і включення частини земель у межі населених пунктів.

Зросли за вказану п'ятирічку і площі земель сільських населених пунктів, однак цього не відображають дані статистики землекористування. За станом на 01.11.1990 р. кількісний облік земель сільськогосподарських підприємств (колгоспів, радгоспів тощо) в межах сіл не включав ці площі до складу їх земель, а вони обліковувалися у складі сільськогосподарських підприємств. Пізніше, за 1996–2015 рр., площа сіл зросла на 651,9 тис. га. Слід підкреслити, що постійне зростання площ земель населених пунктів безпосередньо не пов'язане із динамікою чисельності населення у країні. За 1991–2015 рр. чисельність міського та сільського населення зменшувалася і пояснюється зазначене демографічною кризою, що зумовлено соціально-економічною та демографічною політикою держави. Якщо впродовж 1996–2015 рр. чисельність міського населення зменшилася від 34,8 до 29,7 млн осіб, або на 5,1 млн, то площа міських земель зросла з 1712,5 тис. га до 1 904,8 тис. га, або на 192,3 тис. га. Вказані процеси призводять до зниження рівня ефективності міського землекористування, зумовлюють зростання територіальних резервів міст та можливостей розвитку міських поселень у наявних межах.

Скорочення чисельності міського населення призвело до того, що кількість найкрупніших міст (з населенням понад 1 млн осіб) зменшилася з 5 до 3. Міста Дніпропетровськ та Донецьк перейшли у групу крупних міст (з населенням від 0,5 до 1 млн осіб), а міста Миколаїв і Маріуполь з групи крупних міст стали великими містами (населення від 0,25 до 0,5 млн осіб).

Аналіз динаміки земель міст за видами угідь та функціональним призначенням за 2005–2015 рр. свідчить про те, що за збільшення

загальної площі на 45,5 тис. га зростання площі забудованих земель становило 26,5 тис. га (табл. 3.11.6). Однак 46% зростання площі забудованих земель (12,2 тис. га) припадає на одноповерхову та двоповерхову житлову забудову. Це є свідченням подальшого розвитку малоповерхового житлового будівництва у містах, тобто індивідуальної котеджної забудови, яка потребує значних територій. Площа житлової забудови з трьома поверхами та більше за десятиріччя майже не зросла (від 70,3 тис. га площа збільшилася до 70,7 тис. га).

Площа земель під промисловою забудовою зменшилися на 2,2 тис. га, під громадською – на 0,4 тис. га, а під об'єктами транспорту і зв'язку та технічної інфраструктури збільшилася на 3 тис. га.

Загалом забудовані землі становлять нині 50,5% території міст, сільськогосподарські землі – 29,7%, ліси та лісовкриті площі – 10,2%, особливо охоронювані землі (природоохоронні, оздоровчі, рекреаційні, історико-культурні) займають 78 тис. га, води 62,9, землі для відпочинку(парки, сквери тощо) 49,4 тис. га. Ліси та лісовкриті площі (137,5 тис. га) разом з особливо охоронюваними землями, водами та землями для відпочинку населення становлять потужний ландшафтно-рекреаційний фонд, який має забезпечувати постійне зростання капіталу здоров'я. Для цього слід зберігати належним чином і зелені насадження загального користування міст, площа яких за десятиріччя скоротилася від 43,6 до 42,7 тис. га.

Отже, об'єктивні умови міського середовища призводять до того, що міське землекористування має специфічні особливості порівняно із землями в широкому сенсі. До головних *особливостей міських земель* порівняно з іншими землями належать:

- ◆ різноманіття цілей використання (поліфункціональність), малий розмір міських землекористувань;
- ◆ просторова концентрація об'єктів нерухомості;
- ◆ підвищене значення підземного простору, його висока освоєність спорудами і комунікаціями;
- ◆ високий ступінь техногенного, антропогенного впливу на землі всіх видів функціонального призначення;
- ◆ високий ступінь закритості природної поверхні земель більшості видів функціонального призначення;
- ◆ вельми жорстка функціональна взаємозалежність стану земельних ділянок один від одного.

Таблиця 3.11.6. Динаміка площ угідь земель міст за 2005–2015 рр., тис. га

Види угідь та функціонального призначення	Площа угідь		Зміни за 2005–2015 рр.	
	у 2005 р.	у 2015 р.	Площа (+,-)	2015 р. до 2005 р., %
Загальна площа земель міст	1296,4	1341,9	+45,5	103,5
У тому числі:				
сільськогосподарські землі	386,1	398,2	+ 12,1	103,1
ліси та лісовкриті,	133,8	137,5	+3,7	102,8
З них I групи	118,2	120,1	+1,9	101,6
Забудовані землі	651,1	677,6	+26,5	104,1
З них:				
одно- та двоповерховою забудовою	83,8	96,0	+12,2	114,6
трьома і більше поверхів	70,3	70,7	+0,4	100,6
промисловою забудовою	109,0	106,8	-2,2	98,0
громадською забудовою	75,7	75,3	-0,4	99,5
транспорту і зв'язку	62,3	64,0	+1,7	102,7
технічної інфраструктури	16,0	17,3	+1,3	108,1
Для відпочинку та інші відкриті землі	179,4	179,9	+0,5	100,3
З них зелені насадження загального користування	43,6	42,7	-0,9	97,9
Відкриті землі без рослинного покриву (кам'яністі місця , піски, яри тощо)	57,0	55,2	-1,8	96,8
Води	58,2	62,9	+4,7	108,1
Особливо охоронювані землі , зокрема:				
природоохоронного призначення	24,3	29,6	+5,3	121,8
оздоровчого призначення	3,8	4,1	+0,3	108,0
рекреаційного призначення	35,7	39,5	+3,8	110,6
історико-культурного призначення	3,7	4,8	+1,1	129,7

Слід зазначити, що права землекористувачів, які змушені діяти в жорстких умовах міського середовища, об'єктивно обмежуються, оскільки їх воля і наміри не мають протистояти місцевим, загально-

міським, регіональним і державним інтересам. У місті надзвичайно складно забезпечити права власників щодо володіння та розпорядження належними їм земельними ділянками, тому оптимальною формою землекористування в місті вважається оренда.

В умовах ринкової економіки проблемними можна вважати такі **питання міського землекористування:**

- ◆ складність забезпечення земельними ресурсами суспільних потреб (об'єкти громадського обслуговування та міського господарства);
- ◆ відсутність рівності в розподілі земель, що зумовлена нерівномірністю доходів різних соціальних верств населення;
- ◆ монополізм у використанні земель, пов'язаний з обмеженою конкуренцією;
- ◆ складність коригування землекористування на умовах приватної власності та, як наслідок, безвідповідальність власників за негативний вплив певних видів землекористування на прилеглі території;
- ◆ складність розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури тощо.

За видами економічної діяльності функції міського землекористування розподіляються таким чином (*табл. 3.11.7*).

Таблиця 3.11.7. Функції міського землекористування

Вид землекористування	Як використовується земля (в тому числі природні умови та ресурси, пов'язані з цією територією)
Сельбищний	Як базис для розселення та життєдіяльності
Виробничо-господарський	Як засіб для розміщення і функціонування виробництва
Транспортно-комунікаційний	Для пересування і перевезень
Рекреаційний	Як середовище для оздоровлення та відпочинку
Природоохоронно-середовищетуворювальний	Збереження земель у природному вигляді або як середовище для життя рослин і тварин
Водокористування	Використання водних об'єктів
Відходний	Для зберігання або переробки сміття
Оборонно-правоохоронний	Для розміщення об'єктів оборони та правопорядку, військових навчань тощо
Відсутність землекористування	Невикористання або як резерв

Реформування економічних і земельних відносин пов'язано із встановленням у містах та інших поселеннях різноманіття форм власності на землю і відповідно із залученням великої кількості міських територій у цивільний оборот, що потребує масштабної організації ринку послуг у сфері містобудівної діяльності. В умовах роздержавлення земельної власності та створення земельно-майнового ринку способи організації виконання містобудівних робіт істотно змінюються.

Відповідно до нещодавно запровадженого національного стандарту про склад та зміст плану зонування території (зонінг) – ДСТУ-Н-ББ.1.1-2011 серед територіальних зон зовсім відсутні площі сільсько-господарських земель, частка яких становить нині 29,7% загальної міської площі.

За винятком Київської, Чернівецької та Запорізької областей у переважній більшості регіонів досить низькою є частка лісів та лісових площ у складі земель міст і селищ міського типу (на рівні 3,2–5,0%). Це обмежує можливості для відпочинку та оздоровлення населення.

У системі формування і розвитку міського землекористування найістотнішими є проблеми розмежування земель за формами власності, вибору найефективнішого використання земельних ділянок і організації процесу передачі прав на землю.

Загальна кількість власників і користувачів земельних ділянок на 01.07.2014 р. становить у межах населених пунктів 18,7 млн осіб, а площа земель у власності та користуванні громадян – 4462,8 тис. га (табл. 3.11.8).

Площа приватизованих земельних ділянок має найвищий рівень (87,3%) серед земель для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд, а також особистих селянських господарств (83,3%). Можливості подальшої приватизації земельних ділянок у великих містах ще не вичерпано. Так, у місті Київ загалом приватизовано лише 5,4% земельних ділянок. Низький рівень приватизації земельних ділянок громадянами, особливо у найзначніших і великих містах, пояснюється здебільшого застарілістю генеральних планів частини міст. Згідно з ними земельні ділянки, зайняті колективними садами, індивідуальним житловим будівництвом, передбачалося використати під багатопверхове житлове будівництво, для інших громадських цілей, через що обмежувалася або заборонялася зовсім приватизація вказаних земель, якими громадяни користувалися впродовж тривалого часу.

Таблиця 3.11.8. Розподіл земель населених пунктів за формами власності на 01.07.2014 р.

Показник	Кількість власників і користувачів	Загальна площа, тис. га	У тому числі за формами власності			
			державна	приватна	комунальна	колективна
Землі населених пунктів	18983205	7539,2	4033,7	3483,2	16,7	5,6
%	–	100,0	53,5	46,2	0,2	0,1
У тому числі: громадяни	18746117	4462,8	601,2	3461,1	–	–
%	–	100,0	13,5	77,6	–	–
З них: будівництво і обслуговування житлових будинків	10432133	1712,9	215,9	1495,4	–	–
%	–	100,0	12,6	87,3	–	–
Особисті селянські господарства	5589662	2204,0	350,3	1836,5	–	–
%	–	100,0	15,9	83,3	–	–

Як видно з *табл. 3.11.8* із загальної кількості громадян – власників землі та землекористувачів 13,5% становили ті, що користуються землею державної власності, 77,6% ті, що мають землю у приватній власності.

Юридичними особами – користувачами земель державної власності є заклади, установи, організації науки, освіти, культури, охорони здоров'я тощо (86,2% загальної кількості), промислові та інші підприємства (59,4%), організації та підприємства транспорту (97,3%), частини, організації Збройних сил (95,4%), лісогосподарські підприємства (100%).

Приватизація земель у населених пунктах дала можливість запровадити ринок земель, включити землю в економічний оборот, забезпечити зростання інвестиційної привабливості міських територій. Збільшення кількості власників і користувачів земель пришвидшило обіг земельних ділянок, перехід права власності на землю за цивільно-правовими угодами.

Забезпечення необхідного рівня умов проживання є одним із першочергових завдань муніципального управління. З наявних у його розпорядженні економічних інструментів одним із найефективніших

є регулювання перерозподілу міського простору між землекористувачами як засобу оздоровлення навколишнього середовища. Воно може бути ефективним лише в разі органічної роботи механізмів ринкового регулювання, при наявності тенденцій до підвищення прибутковості і зниження собівартості. У кінцевому підсумку, саме ринок нерухомості формує сучасний простір міста, оскільки саме ринкові сигнали (такі як споживчий попит) визначають політику інвесторів, що враховує фактори ризику. Проведена політика дає змогу ринку перебудувати міста з урахуванням економічної доцільності, але міська влада має створити оптимальні умови, що стимулюють їх діяльність, способом розробки адекватної нормативної бази.

Крім механізмів надання земель, важливо забезпечити систему стимулів до ефективного використання міської нерухомості. Не секрет, що сьогодні в багатьох містах кращі землі зайняті промисловими зонами, тоді як житлові райони перебувають у віддалених від центру місцях. Це призводить до погіршення екологічної ситуації, подорожчання міської інфраструктури, виражається в проблемах транспортної втоми працюючого населення. Така система землекористування склалася в результаті того, що був відсутній взаємозв'язок плати за земельні ресурси з реальною цінністю земель, їх придатністю для ефективнішого використання. Лише змусивши користувача і власника платити за землю на основі її справжньої вартості, можна зробити міста зручними і придатними для життя.

Слід визначати стратегічні напрями розвитку міст так, щоб ринки земель і нерухомості, що розвиваються, формували планування і розбудову міста. Органи міського управління мають істотно переглянути свою роль, перейшовши від функції прямого планування міської інфраструктури до функції створення умов, які сприяють ефективній роботі ринкових механізмів.

Загальна лінія **формування і розвитку міського землекористування**, яка стимулює розвиток ринку земель та житла, має бути націлена на:

- ◆ поліпшення розвитку міської інфраструктури;
- ◆ налагодження чітких процедур виділення і дозволів щодо використання земельних ділянок в інвестиційному процесі;
- ◆ розв'язання проблем прав власника й титулу власності;
- ◆ зниження витрат за здійснення операцій;
- ◆ регулювання співвідношення оподаткування з вартістю / ціною;

- ◆ подолання труднощів щодо фінансування інфраструктури;
- ◆ полегшення доступу до освоєння зручно розташованих земельних ділянок;
- ◆ планування забудови з урахуванням екологічних вимог.

Найскладніша проблема муніципальної земельної політики – регулювання землекористування місцевими органами влади з урахуванням інтересів усіх учасників земельних відносин і при цьому забезпечення комплексного розвитку території, що враховує численні екологічні параметри.

Муніципальне регулювання землекористування в загальному сенсі можна визначити як вироблення й апробацію органами місцевого самоврядування системи пільг та обмежень у землекористуванні для суб'єктів земельних відносин, а також контроль за дотриманням регулювальних приписів. Під обмеження підпадають, як правило, «небажані» землекористувачі (екологічно небезпечні об'єкти, апіорі збиткові підприємства та ін.). Однією з основних цілей такого регулювання має стати структурна перебудова міської економіки, а в кінцевому підсумку – підвищення якості життя населення. Органи місцевого самоврядування зобов'язані здійснювати такий вплив на землекористувачів, щоб ті в потрібних випадках змінювали свою поведінку, тобто обирали найефективніші рішення в частині використання земельних ресурсів.

Інакше кажучи, муніципальне регулювання землекористування являє собою складну систему організаційних, правових, економічних та адміністративних важелів, які прямо або побічно впливають на земельні відносини, формують, розвивають і направляють ці відносини в бік правильного поєднання реалізації інтересів до земель приватних осіб, підприємств і загалом муніципального співтовариства з урахуванням екологічних обмежень.



Екологічні обмеження – це обмеження природного характеру на використання ресурсів глобальної екосистеми, обмеженість самих природних ресурсів: родючих земель, корисних копалин, прісної води тощо.

3.11.3.**Інституційні принципи регулювання орендної політики у міському землекористуванні**

З ухваленням у 1998 р. Закону України «Про оренду землі» орендні відносини у населених пунктах набули широкого розвитку, а оренда стала популярною формою землекористування. За даними Держкомзему України станом на 1 жовтня 2004 р. у межах населених пунктів передано в оренду 56,8 тис. га земель несільськогосподарського призначення та 166,0 тис. га земель сільськогосподарського призначення.

Динаміку орендних відносин можна проілюструвати на прикладі м. Київ за 2001–2015 рр. (табл. 3.11.9).

Таблиця 3.11.9. Динаміка передачі земельних ділянок у м. Київ в оренду та надходження коштів від плати за договорами оренди землі

Роки	Кількість укладених договорів оренди	Площа земельних ділянок, га	Надходження коштів до бюджету, млн грн
2001	193	110,96	42,92
2002	267	273,10	56,42
2003	750	695,88	79,90
2004	988	2381,13	124,40
2005	980	1417,35	180,30
Разом	3178	4878,42	483,94
2006	698	1315,66	232,20
2007	772	1215,40	396,10
2008	674	1072,43	934,30
2009	379	230,06	1063,90
2010	354	279,88	1150,00
Разом	2877	4113,43	3776,50
2011	132	122,33	1154,90
2012	244	367,43	1488,50
2013	141	750,09	1244,30
2014	198	117,68	1250,90
2015	141	83,95	764,90
Разом	856	1441,48	5903,50
Усього	6911	10433,33	10163,04

Кількість укладених договорів, як видно із *табл. 3.11.9*, упродовж п'ятирічних періодів загалом зменшувалась. Якщо протягом 2001–2005 рр. укладали в середньому 635 договорів оренди щороку, то в 2006–2010 рр. їх кількість за рік зменшилася до 575, а впродовж 2011–2015 рр. середньорічна кількість становила лише 171 договір.

Окрім скорочення потреб в оренді нових земельних ділянок через згортання підприємницької діяльності, зокрема щодо встановлення малих архітектурних форм та організації сезонних майданчиків, яке здійснювалося з дозволу районних рад міста, цьому сприяв процес незадовільного переоформлення орендних договорів. Частина договорів у попередні роки (до травня 2008 р.) було укладено за умови орендної плати у розмірі 1% від нормативної грошової оцінки земель. Коли ж мінімальний норматив за законодавством зріс до 3%, значна кількість орендарів відмовилася збільшувати орендну плату. Так, на 01.10.2010 р. облікувалося 2290 чинних договорів, розмір орендної плати за якими становить менше 3% нормативної грошової оцінки. На приведення розміру орендної плати до норм чинного законодавства (не менше 3%) дали згоду лише 10% орендарів. Упродовж 2001–2015 рр. істотно скоротилися і площі земельних ділянок, що були передані в оренду (з 975,7 до 288,4 га у середньому на рік за п'ятирічними періодами).

Проте загалом по місту надходження коштів до бюджету від плати за договорами оренди землі постійно зростало. Частка надходжень коштів від орендарів у загальній сумі плати за землю по місту (земельний податок, орендна плата, продаж ділянок та права оренди, відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва) становила у 2001 р. – 16,5%, 2005 – 45,6, 2010 – 60,4, 2015 р. – 67,8%. Це зростання зумовлено підвищенням рівня нормативної грошової оцінки земель міста, що проведена у 2000, 2007, 2014 роках, індексацією оцінки, збільшенням нормативів орендної плати та загальної кількості орендарів і площі земель, наданих в оренду.

Потребує розв'язання проблема строків оренди, проведення аукціонів, встановлення рівня орендної плати за користування землею. Поділ оренди на короткострокову (не більше 5 років) та довгострокову – не більше 50 років в умовах міст є досить приблизним. Загальновідомо, що ділянки в оренду на строк не більше п'яти років можуть передаватися переважно для зведення тимчасових будівель і споруд, організації городництва тощо. Кількість таких договорів оренди неве-

лика, особливо коли взяти до уваги можливість оформлення землекористування на праві сервітуту.

Що ж до капітальних будівель і споруд, то строки надання земельних ділянок в оренду для їх будівництва та експлуатації мають безпосередньо пов'язуватися з встановленими термінами експлуатації. Загалом кожне місто має бути зацікавлене у довгостроковій оренді, яка сприятиме надходженню додаткових коштів, розвитку інфраструктури, створенню нових робочих місць. Застосування ставок орендної плати у діапазоні, визначеному чинним законодавством (від 3 до 12% нормативної грошової оцінки земель і навіть більше у випадках набуття права оренди на аукціоні) дає змогу містам отримати повну вартість земельної ділянки навіть без застосування максимальних ставок орендної плати.

Проте, як свідчить практика, договори довгострокової оренди на максимальний строк укладаються лише в окремих випадках і це пов'язується із розв'язанням комерційних проблем або передачею земельних ділянок представникам бізнесу чи владних структур. Для багатоповерхового житлового будівництва, незважаючи на те, що терміни експлуатації житлових будинків за нормами сягають 100 років, земельні ділянки надаються в оренду, як правило, на 15–20 років. Аналогічним чином визначаються строки оренди і для громадських будівель. Встановлені чинним законодавством положення щодо можливості поновлення договорів оренди за спрощеною процедурою (без ухвалення рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування) здебільшого не виконуються. На об'єкти з наявними капітальними будівлями, що розміщуються з додержанням норм чинного законодавства, розроблення повторних проектів відведення земельних ділянок або технічної документації є неприродним. Його не можна ні обґрунтувати, ні пояснити.

Набуття права оренди земельних ділянок на аукціонах сприяє інвестиційній активності та попиту на землю, але останніми роками не має розвитку через економічну ситуацію в країні та скорочення обсягів будівництва загалом. Однак конкуренція у сфері землекористування є запорукою не лише запобігання корупції, а й потужним фактором функціонування прозорого земельного ринку і має всіляко підтримуватися.

Розмір орендної плати за землю ґрунтується на показниках нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тобто враховує її площу та рівень оцінки у гривнях на одиницю площі. Незалежно від площ

різних ділянок, їх інших фізичних параметрів, умов рентоутворення, попиту на ринку земель тощо, розмір орендної плати обраховується однаково: як добуток оцінного показника та площі ділянки. Отже, орендна плата жодним чином не пов'язується із ринковим характером земельних відносин та не забезпечує вилучення рентного прибутку (повне або часткове), одержаного на краще облаштованих землях міст, інших населених пунктів.

Порядок передачі в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, не обмежує волевиявлення сторін щодо укладення договору оренди землі будь-якими умовами, що виходять за рамки норм Цивільного кодексу та Закону «Про оренду землі». Водночас стаття 2 цього Закону вказує на єдино припустиму форму договірно-правового регулювання відносин орендного землекористування – договір оренди землі. Це означає, що ніяким іншим договором, крім зазначеного, не можуть регулюватися відносини орендного землекористування. З урахуванням постійного розвитку й ускладнення договірних відносин має місце збільшення кількості випадків укладення комплексних договорів, що регламентують, наприклад, одночасно відносини щодо оренди землі, нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, а також рухомого майна, необхідного для здійснення на ній господарської діяльності відповідно до її цільового призначення. Слід враховувати, що укладення комплексних договорів припустимо лише у разі, якщо договір загалом, незалежно від числа об'єктів оренди, відповідає вимогам законодавства щодо форми, змісту і реєстрації договорів оренди землі, а також договорів оренди іншого майна.

Одним із серйозних напрямів удосконалення орендних земельних відносин у містах є суворе дотримання вимог щодо платності землекористування. За чинним законодавством визначено громадян та юридичних осіб, які звільняються від плати за землю. Встановлено види земельних угідь, за які плата за землю не проводиться. Поряд із зазначеним, органам місцевого самоврядування надано право щодо встановлення додатково пільг по платі за землю. Місцеві ради поширюють дію цих пільг переважно на об'єкти комунальної власності, однак ряд галузей не вносить плати за використання землі зовсім. У м. Київ, наприклад, із загальної площі земель столиці 83,6 тис. га пільгами по платі за землю повністю або частково охоплено понад 55 тис. га, або 65% площі.

3.11.4.

Розміщення об'єктів несільськогосподарської діяльності

Як відомо, *закономірність територіальної концентрації продуктивних сил полягає у зосередженні виробництва й населення у найвигідніших місцях регіону, що забезпечує вищий (ніж середній для регіону) рівень життя та ефективність виробництва.*

Така територіальна концентрація виробництва й населення зумовлена різними чинниками:

- ◆ особливо сприятливими природними умовами, вигідним економіко-географічним положенням;
- ◆ наявністю природно-ресурсної бази, загальною економічною ситуацією;
- ◆ історико-економічними особливостями розвитку території.

Ця закономірність виявляється у формуванні промислових центрів, вузлів, агломерацій, технополісів, урбанізованих зон. Однак надмірна концентрація продуктивних сил у ряді вузлів чи регіонів призводить до зниження ефективності суспільного виробництва, надмірного техногенного навантаження на природу, може перетворити територію в зону екологічного лиха.

Закономірність територіальної диференціації продуктивних сил пов'язана з їх територіальною концентрацією. Суть цієї закономірності полягає в тому, що регіон, зберігаючи цілісність, має певні внутрішні відмінності в природних, економічних, соціальних умовах та об'єктивно диференціюється на ділянки, найпридатніших для певного різновиду діяльності. Отже, диференціація території з її господарством зумовлюється головною причиною – дією процесу територіального поділу праці.

Під час вирішення питань просторового розподілу підприємств і галузей, дотримуються таких найважливіших принципів розміщення продуктивних сил:

- ◆ наближення виробництва до джерел сировини, палива, споживачів;
- ◆ охорона навколишнього середовища, раціональне використання природних ресурсів і впровадження ресурсощадних технологій;
- ◆ збереження здорових медико-гігієнічних умов життя і праці населення;
- ◆ обмеження надмірної концентрації промисловості в містах;

- ◆ вирівнювання рівнів економічного розвитку районів та областей;
- ◆ зміцнення обороноздатності країни;
- ◆ урахування інтересів економічної інтеграції в європейський і світовий простір.

Факторами розміщення продуктивних сил вважають усю сукупність умов для найраціональнішого вибору місця розташування господарського об'єкта, розміщення підприємств певної галузі. **Фактор розміщення** є одним з центральних понять і включає *такі групи*:

- ◆ *природні* – якісну і кількісну характеристики родовищ корисних копалин, енергетичних, водних, лісових, земельних ресурсів, природно-кліматичні й природно-транспортні умови;
- ◆ *екологічні* – природоохоронні та конструктивні заходи з метою ощадного використання природних ресурсів і забезпечення сприятливих умов для життєдіяльності людини;
- ◆ *технічні* – досягнутий і можливий рівень техніки та технології;
- ◆ *економічні* – вартість капіталовкладень, строки будівництва, ефективність виробництва, призначення та якість продукції, виробничі зв'язки, економіко-географічне і транспортне положення та ін.;
- ◆ *соціально-демографічні* – чисельність населення і його розміщення, кількісну та якісну оцінку трудових ресурсів і забезпеченість ними виробництва у розрізі областей і районів, стан виробничої і соціальної інфраструктури.

Для вибору оптимального варіанту розміщення підприємств галузі можна використати найпростішу економіко-математичну модель транспортної задачі:

$$(C_i + E_{ij} K_i + t_{ij}) \times ij \min,$$

де $C_i + E_{ij} K_i$ – приведені витрати на виготовлення продукції в i -тому пункті або районі, розміщення; t_{ij} – витрати на транспортування одиниці продукції з i -того пункту виробництва в j -тий пункт споживання; x_{ij} – шуканий обсяг постачання продукції з i -того пункту виробництва в j -тий пункт споживання.

Використання економіко-математичних моделей і сучасних ЕОМ дає можливість з мінімальними затратами праці і часу обробляти великі масиви даних, вибирати оптимальне рішення відповідно до поставленої мети.

Раціональна територіальна організація продуктивних сил на території певного району має забезпечити комплексне використання всіх

його ресурсів, оптимальні умови для проживання населення, функціонування господарства, збереження природи та забезпечення суспільно ефективного розвитку. Донедавна такі цілі обмежувалися економічною ефективністю організації території (максимальні результати за мінімальних затрат). Однак зараз, щоб реалізувати обов'язкову для всіх країн Концепцію сталого розвитку передусім поліпшити екологічну ситуацію, умови життя населення, цього недостатньо. Важливим є сама спрямованість розвитку країни та її регіонів на суспільну ефективність, тобто соціоекономіко-екологічну збалансованість розвитку, найузагальненішою метою якої є: забезпечення підвищення суспільної продуктивності праці; поліпшення умов та якості життя людини (передусім фізичного і соціального здоров'я), збереження природи.



Контрольні питання та завдання

1. Охарактеризуйте створення організаційних форм сільськогосподарських підприємств внаслідок проведення земельної реформи. Як змінилася структура сільськогосподарських товаровиробників за цей час?
2. Що є особливістю землеустрою у пореформений період?
3. На яких засадах має здійснюватися створення (організація) землекористування приватно-орендних підприємств, фермерських господарств, інших сільськогосподарських підприємств, що користуються землею на праві оренди?
4. Охарактеризуйте недоліки землеволодіння і землекористування.
5. Що є мотивами створення агрохолдингів. Назвіть сильні і слабкі сторони їх розвитку в Україні.
6. Охарактеризуйте склад, структуру та ефективність використання міських земель. Як змінювалася динаміка площ угідь земель міст?
7. Які головні особливості міських земель порівняно з іншими землями та їх функції?
8. Які проблеми розвитку міського землекористування в умовах ринкової економіки? Як їх розв'язати?
9. Охарактеризуйте інституційні принципи регулювання орендної політики у міському землекористуванні.
10. Охарактеризуйте закономірності і фактори розміщення об'єктів несільськогосподарської діяльності.



Тести для самоконтролю

1. Консолідація земель – це:

- а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території;
- б) формування великих масивів (полів) для поліпшення структури, складу угідь, конфігурації та розміру земельних ділянок сільськогосподарських землеволодінь та землекористувачів;
- в) єдина державна система земельно-кадастрових робіт;
- г) система спостереження за станом **земель** з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, запобігання та ліквідації наслідків негативних процесів.

2. Не є характерними ознаками агрохолдингів:

- а) група юридичних осіб, які здійснюють сільськогосподарську діяльність, діяльність з реалізації сільськогосподарської продукції;
- б) може не мати статусу юридичної особи;
- в) форма володіння **акціонерним капіталом**, за якої материнська компанія, маючи контрольний пакет акцій інших підприємств, управляє ними і контролює їх діяльність;
- г) велика агропромислова компанія з великим за розміром земельним банком.

3. Якісна і кількісна характеристики родовищ корисних копалин належать до групи:

- а) екологічних факторів розміщення продуктивних сил;
- б) економічних факторів розміщення продуктивних сил;
- в) технічних факторів розміщення продуктивних сил;
- г) соціально-демографічних факторів розміщення продуктивних сил.

4. До групи економічних факторів розміщення продуктивних сил не належать:

- а) виробничі зв'язки;
- б) вартість капіталовкладень;
- в) транспортне положення;
- г) чисельність населення і його розміщення.

5. Найбільшою щільністю населення вирізняються такі області:

- а) Вінницька, Закарпатська, Львівська, Херсонська;
- б) Донецька, Київська, Львівська, Дніпропетровська;
- в) Донецька, Миколаївська, Одеська, Херсонська;
- г) Чернівецька, Запорізька, Хмельницька, Черкаська.

6. Особливістю міських земель порівняно з іншими землями є:

- а) просторова концентрація об'єктів нерухомості;
- б) використання їх як засобу виробництва продукції;
- в) високий ступінь техногенного, антропогенного впливу на землі всіх видів функціонального призначення;
- г) підвищення значення підземного простору, його висока освоєність спорудами і комунікаціями.

7. Такий недолік землеволодіння і землекористування, як ламаність меж і вклинювання:

- а) збільшує транспортні витрати, потребує зустрічних переїздів;
- б) спричиняє дроблення ділянок, погіршує їх конфігурацію;
- в) збільшує віддаленість земель, зростання щорічних витрат виробництва;
- г) заважає доступу до земельних ділянок, потребує додаткового будівництва доріг.

8. Сильними сторонами агрохолдингу є:

- а) скорочення робочих місць;
- б) причетність до іноземного капіталу, що може спричинити скуповування землі;
- в) збільшення масштабних інвестицій зі світових фондових ринків валютних надходжень;
- г) зменшення внесення органічних добрив.

9. Землі населених пунктів займають:

- а) понад 12% всієї території країни;
- б) понад 20% всієї території країни;
- в) близько 30% всієї території країни;
- г) близько 42% всієї території країни.

10. Сельбищні території міст використовуються як:

- а) засіб для розміщення і функціонування виробництва;
- б) базис для розселення та життєдіяльності;
- в) для зберігання або переробки сміття;
- г) для пересування і перевезень.

Список літератури

1. *Довідник із землеустрою*; за ред. Л.Я. Новаковського. 4-те вид., перероб. і доп. Київ: Аграр. наука, 2015. 492 с.
2. *Новаковська І.О.* Теоретичні аспекти та механізми оптимізації земельно-господарського устрою міст і впорядкування їх територій для містобудівних потреб. *Економіст*. 2016. № 5. С.46–50.
3. *Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С.* Земельна реформа і землеустрой в Україні. Київ: Ін-т землеустрою УААН, 2001. 152 с.
4. *Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А.* Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 522 с.
5. *Соціально-економічний потенціал сталого розвитку України та її регіонів: національна доповідь*; за ред. акад. НАН України Е.М. Лібанової, акад. НААН М.А. Хвесика. Київ: ДУ ІЕПСВ НАН України, 2014. 776 с.
6. *FAO (2002): Land Tenure and Rural Development/Land Tenure Studies 3, Rome.*

Тема 3.12

ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ І СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

- 3.12.1. Землеохоронні заходи та їх економічна ефективність.
- 3.12.2. Стандартизація і нормування у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів.
- 3.12.3. Економічне стимулювання раціоналізації землекористування.
- 3.12.4. Обґрунтування системи сівозмін і землеохоронного комплексу.

3.12.1.

Землеохоронні заходи та їх економічна ефективність

Охорона земельного фонду має винятково важливе значення, оскільки земля визначена Конституцією України як основне національне багатство.

Закон України «Про охорону земель» визначив принципи державної політики у сфері охорони земель. *Основними принципами* цієї політики є:

- ◆ забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу;
- ◆ пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- ◆ відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель;
- ◆ нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;
- ◆ поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель;
- ◆ публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.



Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Законодавством та практикою охорони земель визначено комплекс основних землеохоронних заходів, які застосовують з урахуванням особливостей природного стану земель і ґрунтів, антропогенного навантаження на них, характеру господарської діяльності на конкретних територіях.



Землеохоронні заходи – це всі види господарської діяльності, спрямовані на зменшення і ліквідацію негативного антропогенного впливу на земельні ресурси.

Зазначеними заходами передбачають: відновлення продуктивності земель або підвищення родючості ґрунтів способом їх меліорації, раціональна організація території в порядку землеустрою, рекультивация порушених земель, землювання, застосування екологічно обґрунтованих методів ведення сільського господарства (терасування, додержання сівозмін, впровадження контурно-меліоративної системи землеробства тощо), консервація земель, економічне стимулювання раціонального використання земель, додержання еко-

логічних вимог під час проектування, будівництва і реконструкції та введення в експлуатацію нових об'єктів, здійснення протиерозійних заходів, створення захисних лісонасаджень, екологічно обгрунтоване сільськогосподарське районування і зонування земель, встановлення нормативів екологічної безпеки ґрунтів, стандартизація землеохоронних заходів, регулювання сільськогосподарських технологічних циклів, розробка програм охорони земель, зменшення їх розораності, контроль за охороною земель та їх моніторинг тощо.

Комплекс землеохоронних заходів є складовим природоохоронних заходів, який, своєю чергою, має забезпечувати максимальний загальноекономічний ефект, складовими якого є : економічний, екологічний і соціально-економічний результат.

Економічний результат землеохоронних заходів передбачає:

- ◆ запобігання економічним збиткам від забруднення земель витратами виробництва, невиробничої сфери тощо;
- ◆ підвищення економічної (грошової) оцінки земельних ресурсів, збереження чи поліпшення їх завдяки землеохоронним заходам;
- ◆ збільшення виручки від реалізації продукції, отриманої завдяки здійсненню землеохоронних заходів.

Екологічний результат землеохоронної діяльності зумовлюється зменшенням негативного впливу на земельні ресурси і виявляється у зменшенні обсягів забруднювальних речовин, що потрапляють на землю, та збільшенні кількості й поліпшенні якості придатних до використання земельних та інших природних ресурсів.

Соціально-економічні результати ґрунтуються на економії або запобіганні втратам земельних ресурсів в усіх сферах економіки, що забезпечує зменшення негативного впливу на життєдіяльність людини та сприяє підвищенню добробуту населення.

Загальна ефективність природоохоронних заходів (повний економічний ефект) виявляється:

- ◆ у сфері матеріального виробництва – приростом обсягів чистої продукції або прибутку, а в окремих підприємствах – зниженням собівартості;
- ◆ у невиробничій сфері – економією витрат на виконання робіт і надання послуг;
- ◆ у сфері особистого споживання – скороченням витрат особистих коштів населення, спричинених забрудненням навколишнього середовища.

Методика визначення економічної ефективності природоохоронних заходів передбачає використання значної кількості показників, узагальнювальними серед яких є показники абсолютної та порівняльної ефективності.

Абсолютна ефективність природоохоронних заходів визначається за формулою:

$$E_{\text{абс}} = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{P_{ij} - C_i}{K_i \times \epsilon}, \quad (3.12.1)$$

де $E_{\text{абс}}$ – показник абсолютної еколого-економічної ефективності фінансування заходів природоохоронного призначення, грн; P_{ij} – щорічний результат (ефект) i -го виду природоохоронної діяльності щодо запобігання втрат (зменшення негативних зовнішніх ефектів) j -го виду, грн; C_j – річні експлуатаційні витрати (собівартість) на здійснення, грн; K_i – обсяги фінансування (капітальні витрати) на здійснення i -го виду природоохоронної діяльності, грн; ϵ – норма дисконту.

Абсолютна ефективність показує у скільки разів результат перевищує витрати на проведення природоохоронних заходів. Доцільність здійснення відповідних природоохоронних заходів визначається за результатами порівняння цього показника з нормативним показником окупності капітальних вкладень (E_n).

Ефект (результат) від використання природоохоронних заходів виявляється у прирості економічної оцінки, ресурсу або у прирості доходу, зниженні собівартості виробництва продукції. Зокрема, у сільському господарстві результат ($P_{\text{с/г}}$) може бути розрахований за формулою:

$$P_{\text{с/г}} = (O_2 - O_1) \times S \quad (3.12.2)$$

або

$$P_{\text{с/г}} = (\Pi_2 - \Pi_1) \times S, \quad (3.12.3)$$

де O_1, O_2 – річна економічна оцінка 1 га угідь відповідно до та після проведення природоохоронних заходів, грн; Π_1, Π_2 – відповідні обсяги отриманої чистої продукції, грн; S – площа угідь, у межах яких здійснюється природоохоронна діяльність, га.

Визначення *чистого економічного ефекту* природоохоронних заходів ґрунтується на порівнянні витрат на їхнє здійснення з досягнутим завдяки цим заходам економічним результатам.

Економічний результат природоохоронних заходів (P) найчастіше визначається за величиною економічних збитків ($Y_{\text{пр}}$), яких завдяки

цим заходам вдалося уникнути та величиною додаткового доходу (ΔD) від повторного використання знешкодження речовин або іншої продукції у випадку, коли природоохоронні заходи мають багатоцільову спрямованість, тобто:

$$P = Y_{\text{пр}} + \Delta D. \quad (3.12.4)$$

Річні витрати на здійснення природоохоронних заходів визначаються за формулою:

$$Z = C + E_{\text{н}} \times K, \quad (3.12.5)$$

де C – експлуатаційні витрати, грн; $E_{\text{н}}$ – нормативний коефіцієнт ефективності капітальних вкладень; K – капітальні вкладення, грн.

Розміри нормативного коефіцієнта ефективності капітальних вкладень залежать від норми прибутковості в галузі, термінів експлуатації обладнання та устаткування, макроекономічних показників, в середньому він становить 0,15.

Залежно від спрямування, методів проведення та обсягів робіт землеохоронні заходи *об'єднуються у групи*. Такими групами можуть бути:

- ◆ забезпечення раціонального землекористування;
- ◆ захист сільськогосподарських угідь, лісових площ та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- ◆ захист земель від ерозії, інших природних та антропогенних процесів;
- ◆ збереження природних водно-болотних угідь;
- ◆ запобігання погіршенню антропогенних ландшафтів;
- ◆ консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Для кожної із зазначених груп заходів існують **показники економічної ефективності їх здійснення**.

У сільському господарстві, наприклад, це оцінка систем землеробства, які застосовуються. Перспективність кожної системи залежить від обсягів затрат праці і засобів на вирощування сільськогосподарської продукції, її собівартості, а також обсягу агротехнічних, лісомеліоративних і гідротехнічних заходів щодо підвищення родючості ґрунтів і захисту земель. Такі показники мають найоптимальніші розміри у системі адаптованого ландшафтного землеробства. Одним із елементів цієї системи є безплужний обробіток ґрунтів. Безплужний

обробіток забезпечує значну економію праці, горючого та коштів. Як показують розрахунки Українського НДІ механізації та електрифікації сільського господарства безплужний обробіток підвищує продуктивність праці на 37–40%, знижує витрати пального на 38–46%, зменшує виробничі затрати на 24–31%. Порівняно зі звичайною оранкою рентабельність вирощування за окремими культурами зростає із: озимої пшениці – від 110 до 146%, ярового ячменю – від 38,3 до 59,7, гороху – від 394 до 467%.

З урахуванням особливої цінності родючих земель України питання раціонального розміщення об'єктів народного господарства набувають особливої гостроти. За вибору земельних ділянок для несільськогосподарського використання насамперед ураховуються якість ґрунтів і рослинного покриву, показники їх продуктивності. За розробки прогностичної, містобудівної та землепорядкової документації їх оцінка проводиться за такими показниками:

- ◆ максимальне збереження продуктивних сільськогосподарських угідь і використання їх відповідно до вимог пріоритету сільськогосподарського землекористування;
- ◆ розробка заходів щодо охорони ґрунтово-рослинного покриву від різних негативних впливів, а також з підвищення родючості ґрунтів;
- ◆ розробка заходів щодо відновлення порушених земель через проведення рекультиваційних робіт;
- ◆ введення у сільськогосподарський обіг, в порядку компенсації вилучених угідь, раніше непродуктивних земель або землювання малопродуктивних земель.

Економічна оцінка проектів будівництва в різних галузях промисловості проводиться за показниками: допустимість будівництва нових чи реконструкція наявних підприємств; економічне обґрунтування проектів і мінімізація дії виробничого об'єкта на навколишнє середовище, зокрема на використання й охорону земель; визначення економічного ефекту капітальних вкладень у будівництво. З цього приводу існує система розрахунків з конкретними формулами, наприклад, коефіцієнт економічної ефективності капітальних вкладень (E_n) визначають з відношення приросту прибутку, зумовленого ними, до загального обсягу інвестицій. Його обчислюють за формулою:

$$E_n = \frac{\Delta\Pi}{K}, \quad (3.12.6)$$

де $\Delta\Pi$ – приріст прибутку за рахунок інвестицій, грн; K – обсяг капіталовкладень, грн.

Особливу актуальність має збереження цінних сільськогосподарських угідь для розвитку великих міст. Заходи у цьому напрямі передбачають: максимальне збільшення щільності наявної забудови, використання наливних територій, а також використання ділянок із складним рельєфом. *Ефективність використання земель під міське будівництво* визначається з урахуванням заборони зайняття особливо цінних земель згідно з чинним законодавством, цінності земель та розмірів втрат сільськогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням земель.

Серед системи землеохоронних заходів найбільше науково обґрунтованими можна вважати питання економічної оцінки боротьби з водною та вітровою ерозією, інших протиерозійних робіт. Як відомо вітрова та водна ерозії спричиняють зниження урожайності сільськогосподарських культур на 20–24 і більше відсотків. Інтенсивні ерозійні процеси зумовлюють щорічні втрати ґрунту понад 500 млн т. При цьому втрати гумусу сягають близько 20 млн т на рік.

Оцінка економічної ефективності визначається окремо для спеціальних агротехнічних прийомів, ґрунтозахисних технологій обробітку ґрунту, захисних лісонасаджень, лукомеліоративних заходів. Результати наукових досліджень, наприклад, свідчать, що в зоні впливу лісових смуг урожайність зернових культур зростає в середньому на 4,1 ц/га, а буряків цукрових – на 40 ц/га. Ефективними є й інші заходи щодо збереження водних угідь, запобігання погіршенню ландшафтів, консервації земель.

3.12.2.

Стандартизація і нормування у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів

Стандартизація і нормування є одним з важливих заходів, що входять до змісту охорони земель. Вони полягають у забезпеченні екологічної та санітарно-гігієнічної безпеки населення способом визначення вимог щодо якості земель, родючості ґрунтів і допустимого антропогенного навантаження та господарського освоєння земель.

Нормативні документи у сфері охорони земель розробляються, затверджуються та переглядаються в порядку, встановленому Зако-

ном України «Про стандартизацію», а нормативи в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлює Кабінет Міністрів України.



Стандартизація – це діяльність, що полягає в установленні положень для загального та неодноразового використання щодо наявних чи потенційних завдань і спрямована на досягнення оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері.

До нормативних документів зі стандартизації в галузі охорони земель належать:

- ◆ терміни, поняття класифікації;
- ◆ методи, методики і засоби визначення складу та властивостей земель;
- ◆ вимоги до збирання, обліку, обробки, збереження, аналізу інформації про якість земель, прогнозування зміни родючості ґрунтів;
- ◆ вимоги щодо раціонального використання та охорони земель;
- ◆ технічні умови щодо процесів та послуг у сфері охорони земель;
- ◆ метрологічні норми, правила, вимоги до організації робіт;
- ◆ інші нормативні документи зі стандартизації у галузі охорони земель.

*У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі **нормативи**:*

- ◆ гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- ◆ якісного стану ґрунтів,
- ◆ оптимального співвідношення земельних угідь;
- ◆ оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах;
- ◆ показників деградації земель та ґрунтів.

Стандарти відрізняються від нормативів у галузі охорони земель тим, що у них різна правова природа, вони регулюються різним законодавством та відрізняються за порядком їх встановлення. З ухваленням Закону «Про стандартизацію» стандарти не мають обов'язкового характеру, тобто не можуть вважатися нормативно-правовими актами. Однак це не применшує їх ролі і значення у сфері охорони земельного фонду.

Стандартизація здійснюється у напрямках, визначених Законом «Про охорону земель», визначає істотну кількість затверджених стандартів.

Нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів визначаються з метою встановлення критеріїв придатності земель для використання їх за цільовим призначенням. До нормативів гранично допустимого забруднення ґрунтів належать: гранично допустимі концентрації у ґрунтах хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів і агрохімікатів, важких металів тощо; максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами.

Нормативи якісного стану ґрунтів визначають рівень забруднення, оптимальний вміст поживних речовин, фізико-хімічні властивості тощо.

Нормативи оптимального співвідношення земельних угідь встановлюються для запобігання надмірному антропогенному впливу на них, зокрема надмірній розораності сільськогосподарських угідь.

До нормативів оптимального співвідношення земельних угідь належать:

- ◆ оптимальне співвідношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного призначення, а також земель лісового та водного фондів;
- ◆ оптимальне співвідношення ріллі та багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, а також земель під полезахисними лісосмугами в агроландшафтах.

Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах визначають структуру посівних площ для різних природно-сільськогосподарських регіонів та перелік установлених культур для вирощування у цих регіонах.

До нормативів деградації земель належать показники гранично допустимого погіршення стану і властивостей земельних ресурсів внаслідок антропогенного впливу та негативних природних явищ, а також нормативи інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення.

Використання в сільськогосподарському виробництві сільськогосподарської техніки, питомий тиск ходових частин на ґрунт якої перевищує нормативи, забороняється. Показники інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення встановлюються з урахуванням даних агрохімічної паспортизації земель. До цього часу не затверджено частину нормативів охорони земель.

3.12.3.

Економічне стимулювання раціоналізації землекористування

Одним з важливих елементів механізму реалізації державної земельної політики в галузі земельних відносин є удосконалення інструменту фінансування охорони земель. Від ефективності його впровадження залежить стан земельних ресурсів як в регіонах, так і в країні загалом. При цьому наявність різних фінансових інструментів в галузі регулювання земельних відносин є не лише необхідною умовою акумулювання та компенсації витрат на охорону земель, а й значним важелем забезпечення стимулювання природоохоронної діяльності.



Фінансовий механізм охорони земель – це комплекс різних фінансово-економічних важелів, спрямованих на стимулювання проведення землеохоронних заходів.

Важелями фінансового механізму охорони земель є: екологічна податкова політика; система платежів за користування земельними ресурсами та штрафних санкцій за забруднення земель; екологічне страхування тощо. З метою підвищення зацікавленості юридичних та фізичних осіб у збереженні родючості ґрунтів, здійсненні захисту земель від дії негативних наслідків господарської діяльності, заохочення власників і землекористувачів у проведенні за власні кошти землеохоронних робіт передбачено низку стимулів щодо раціоналізації землекористування.

Держава здійснює економічне стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів землевласниками та землекористувачами через:

- ♦ надання податкових і кредитних пільг фізичним і юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи щодо захисту земель від ерозії, підвищення родючості ґрунтів та інші заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами використання та охорони земель;
- ♦ звільнення землевласників і землекористувачів від плати за землю за земельні ділянки, на яких виконуються роботи з меліорації, рекультивації, консервації земель та інші роботи щодо охорони земель на період тимчасової консервації, будівництва та сільсько-

господарського освоєння земель відповідно до затвердженої документації із землеустрою;

- ◆ компенсування сільськогосподарським товаровиробникам недоодержаної частки доходу внаслідок консервації деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земель;
- ◆ застосування прискореної амортизації основних фондів землеохоронного і природоохоронного призначення (рис. 3.12.1).

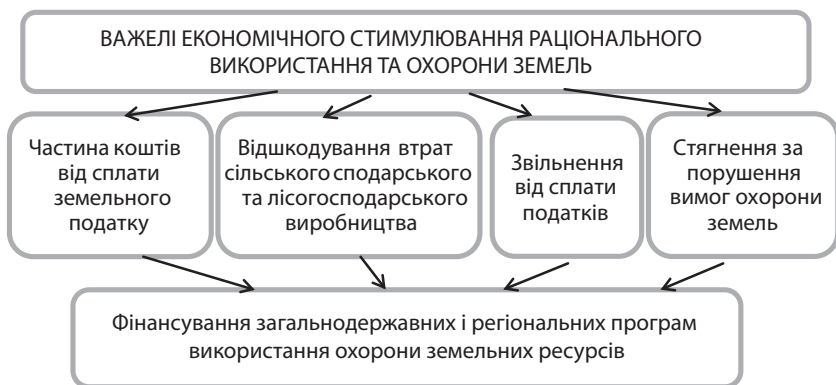


Рис. 3.12.1. **Важелі фінансування економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель**

Компенсація витрат, понесених землевласниками та землекористувачами на поліпшення екологічного стану земель та підвищення родючості ґрунтів, проводиться за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів відповідно до загальнодержавних і регіональних програм охорони земель.

Підставою для розгляду питання про економічне стимулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів є заява чи клопотання землевласників і землекористувачів до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють регулювання у сфері охорони земель, за місцезнаходженням земельної ділянки.

До заяви чи клопотання додається висновок центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у галузі земельних відносин, про поліпшення екологічного стану земель і підвищення родючості ґрунтів згідно з даними агрохімічного паспорта земельної ділянки.

Чинне податкове законодавство України визначило лише незначні пільги у податку на прибуток щодо сплати земельного податку. Не справляється земельний податок за сільськогосподарські угіддя, які перебувають у стадії консервації або освоєння.

Витрати на докорінне поліпшення земель мають щорічно передбачатися у державному бюджеті. Однак за землі, що перебувають у стані поліпшення згідно із загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель, від плати за землю не звільнені.

Не вирішено питання щодо компенсації з бюджетних коштів зниження доходів власників і землекористувачів внаслідок консервації деградованих та малопродуктивних земель. Законодавчого акта щодо консервації земель до цього часу не ухвалено взагалі, не регламентовано і механізми консервації земель.

Кредитні пільги досі не встановлено, а компенсація витрат землевласників і землекористувачів за поліпшення екологічного стану земель та підвищення родючості ґрунтів, а також звільнення від плати за земельні ділянки в процесі їх меліорації та рекультиваци не проводяться.

Однією з причин такого становища у сфері економічного стимулювання раціоналізації землекористування, крім неврегульованості частини питань на законодавчому рівні, є не ухвалення Кабінетом Міністрів України Порядку економічного стимулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів відповідно до Закону України «Про охорону земель».

3.12.4.

Обґрунтування системи сівозмін і землеохоронного комплексу

Зарубіжні й вітчизняні дослідження переконують, що роль сівозміни як організаційної моделі розвитку землеробства з метою забезпечення його сталої продуктивності та відтворення родючості ґрунтів не знижується.

Навпаки, при запровадженні системи адаптивного ландшафтної та екологічнобезпечного землеробства не лише на 40–50% зростає продуктивність землі, а й забезпечується необхідна охорона навколишнього природного середовища загалом.



Сівозміна – це процес чергування розміщення сільськогосподарських культур у часі та на певній території відповідно до науково обґрунтованих норм періодичності повернення їх на попереднє місце з урахуванням особливостей біологічної взаємодії культур і характеру їх впливу на родючість ґрунту.

Сівозміна може бути організована у межах конкретного земельного масиву (земельної ділянки), тобто з чергуванням культур лише у часі. Перша сівозміна вважається класичною.

Відповідно до Закону України «Про охорону земель» Урядом затверджено нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах країни (табл. 3.12.1) та допустимі нормативи періодичності вирощування культури на одному і тому самому полі.

Таблиця 3.12.1. Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах

Природно-сільськогосподарський регіон	Структура посівних площ, %							
	зернові та зернобобові культури	технічні культури			картопля і овоочештанні культури	кормові культури		чорний пар
		усього	у тому числі			усього	у тому числі багаторічні трави	
		ріпак	соняшник					
Поліський	35–80	3–25	0,5–4	0,5	8–25	20–60	5–20	–
Лісостеповий	25–95	5–30	3–5	5–9	3–5	10–75	10–50	–
Північностеповий	45–80	10–30	10	10	1–2	10–60	10–16	5–14
Південностеповий	40–82	5–35	5–10	12–15	1–2	10–60	8–14	18–20
Передкарпатський	25–60	5–10	5–7	–	8–20	25–60	10–40	–

Допустимі нормативи періодичності вирощування культури на одному і тому самому полі становлять:

- ♦ для озимих жита і ячменю, ячменю ярого, вівса, гречки – не менше ніж через один рік;
- ♦ для пшениці озимої, картоплі, проса – не менше ніж через два роки;
- ♦ для кукурудзи в сівозміні або на тимчасово виведеному із сівозміни полі – впродовж двох – трьох років поспіль;
- ♦ для багаторічних бобових трав, зернобобових культур (крім люпину), буряку цукрового і кормового, ріпаку озимого і ярого – не менше ніж через три роки;

- ◆ для льону – не менше ніж через п’ять років;
- ◆ для люпину, капусти – не менше ніж через шість років;
- ◆ для соняшника – не менше ніж через сім років;
- ◆ для лікарських рослин (залежно від біологічних властивостей) – один – десять років.

Залежно від культури, яка має найдовший період повернення на попереднє місце вирощування, має встановлюватися тривалість ротації сівозміни, а за співвідношенням культур – її типи (польові, кормові, спеціальні) та види у складі типів сівозмін.

Під типами сівозмін розуміють три основні групи: польові, кормові і спеціальні. Типи сівозмін, своєю чергою, підрозділяються **на види** залежно від основних культур (рис. 3.12.2).

До польових належать сівозміни, в яких польові культури висівають на площі, що перевищує 50% відведеного масиву. Так, серед польових сівозмін виділяють такі види: зернові, парозернові, зернопросапні, парозернопросапні, а також льняні, бурякові та інші.

В кормових сівозмінах понад 50% площі зайнято посівами кормових культур. Серед них розрізняють прифермські, притаборні, сіноко-пасовищні.

Спеціальні сівозміни вводять для культур, які вирізняються високою вимогливістю до умов живлення (овочеві культури, конопля) або особливостями їх обробки (м’ята, тютюн, лікарські рослини, мак та інші).

Польові та кормові сівозміни можуть бути ґрунтозахисними.

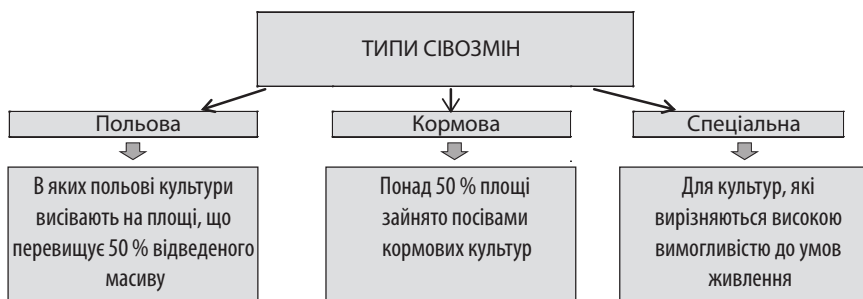


Рис. 3.12.2. Типи сівозмін

На вибір типів і видів сівозмін у визначній кількості і співвідношенні мають вплив **такі умови:**

- ◆ спеціалізація господарства і підрозділів;
- ◆ типи утримання і годівлі худоби;
- ◆ концентрація поголів'я;
- ◆ структура сільськогосподарських угідь і їх якість;
- ◆ розміщення основних і допоміжних господарських центрів;
- ◆ наявність еродованих земель і ступінь ерозійної небезпеки;
- ◆ територіальне розміщення масивів ріллі, її конфігурація.

Наукові принципи побудови сівозміни передбачають правильний підбір попередників і оптимальне поєднання одновидових культур із дотриманням допустимої періодичності їх повернення на одне й те ж саме поле сівозміни. Поля сівозміни розміщують з урахуванням рельєфу, ґрунтового покриву, забезпечення рівновеликості, організації території (межі полів, польові дороги, лісосмуги, лінійні протиерозійні споруди тощо), меж земельних часток (паїв), а також меж охоронних, санітарно-захисних та інших зон обмежень у землекористуванні.

Типи і види сівозмін приватно-орендних підприємств та на орендованих землях для ведення товарного виробництва значною мірою зумовлюються строками дії договорів оренди. Період ротації сівозмін і строки дії договору оренди земельної ділянки мають співпадати між собою. Зазначене є основною гарантією ведення землеробства на орендованих землях відповідно до законодавства та рекомендацій науки.



Ротація сівозмін – це період (зазвичай 4–10 років), упродовж якого всі сільськогосподарські культури і пар займають послідовно (згідно зі схемою їх чергування) кожне поле сівозміни.

Організація сівозмін являє собою важливу складову частину в комплексі заходів з раціонального використання і охорони земель, які застосовуються сільськогосподарськими підприємствами та фермерськими господарствами. **Основними її цілями є:**

- ◆ найповніше використання потенціалу земель відповідно до їх інвестиційної привабливості, агроекологічної привабливості, природоохоронних обмежень, кон'юнктури ринку та інших умов;
- ◆ забезпечення динамічного і стійкого розвитку сільськогосподарського виробництва та суміжних галузей;
- ◆ створення міцної та економічно ефективної кормової бази тваринництва;
- ◆ створення науково обґрунтованих систем ведення сільського господарства, адаптивно-ландшафтного землеробства;

♦ захист земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплення.

Зважаючи на вказані цілі, при організації сівозмін у проекті землеустрою встановлюються:

- ♦ типи сівозмін, які відповідають природним і економічним умовам з урахуванням агроекологічної придатності земель і запропонованих заходів з охорони земель;
- ♦ взаємопов'язане розміщення елементів організації території, передусім елементів інженерного облаштування і охорони земель;
- ♦ умови, які забезпечують послідовність організації типів землекористування і сівозмін при територіальному та внутрішньогосподарському землеустрої.

Особливість організації сівозмін полягає у тому, що ці питання розглядаються в загальній конструкції організації землекористування, які передбачають розміщення всіх угідь, у разі необхідності, сівозмінних масивів, об'єктів меліорації земель, капітальних елементів інженерного облаштування території з тим, щоб на цій основі забезпечити взаємоузгоджену й послідовну організацію їх території.

Основні вимоги землекористування на еколого-ландшафтній основі полягають у прив'язці агроландшафтних виділів (масивів) за підтипами землекористування до елементів організації території (сівозмін, пасовищезмін, сінокосозмін, полів, робочих ділянок тощо) та визначення на цій основі способів використання і охорони земель.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте сутність поняття «охорона земель», яким законодавчим актом воно визначене?
2. Назвіть основні принципи державної політики в сфері охорони земель.
3. Які землеохоронні заходи застосовують з урахуванням особливостей природного стану земель і ґрунтів, антропогенного навантаження на них, характеру господарської діяльності на конкретних територіях?
4. Який економічний, екологічний і соціально-економічний результат мають передбачати землеохоронні заходи?
5. Розкрийте методика визначення економічної ефективності природоохоронних заходів.

6. У які групи об'єднуються землеохоронні заходи залежно від спрямування, методів проведення та обсягів робіт?
7. Охарактеризуйте показники економічної ефективності здійснення для груп заходів щодо землеохоронних заходів.
8. Розкрийте суть стандартизації і нормування у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів.
9. Охарактеризуйте суть фінансового механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.
10. Розкрийте суть системи сівозмін: поняття, типи, види та основні завдання



Тести для самоконтролю

1. Охорона земель – це:

- а) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів;
- б) система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів щодо захисту від шкідливого антропогенного впливу; відтворення і підвищення родючості ґрунтів тощо;
- в) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- г) комплекс правових, економічних, технічних та організаційних заходів, спрямованих на забезпечення удосконалення земельних відносин, що відповідає характеру регульованої соціально-орієнтованої ринкової економіки країни.

2. Період, за який культура повертається на своє попереднє місце в сівозміні, називають:

- а) ротацією;
- б) паром;
- в) попередником;
- г) ланкою.

3. Землеохоронні заходи – це:

- а) спеціальні меліорації і загальне поліпшення ґрунтів, розвиток їх у напрямі агроземів (збагачення органічною речовиною й інтенсифікація гумусоутворення, збільшення потужності гумусованих і кореневмісних горизонтів);
- б) це ефективне цільове використання природних багатств з урахуванням взаємодії і взаємозалежності всіх природних факторів;
- в) всі види господарської діяльності, спрямовані на зменшення і ліквідацію негативного антропогенного впливу на земельні ресурси;
- г) комплекс заходів щодо поліпшення кислих ґрунтів.

4. Підвищення економічної (грошової) оцінки земельних ресурсів, збереження чи поліпшення їх завдяки землеохоронним заходам передбачає:

- а) екологічний результат землеохоронних заходів;
- б) соціальний результат землеохоронних заходів;
- в) соціально-економічний результат землеохоронних заходів;
- г) економічний результат землеохоронних заходів.

5. За формулою $Z = C + E_n \times K$ визначають:

- а) економічний результат природоохоронних заходів;
- б) абсолютну ефективність природоохоронних заходів;
- в) річні витрати на здійснення природоохоронних заходів;
- г) окупність виробничих витрат.

6. Не є показником економічної оцінки проектів будівництва в різних галузях промисловості:

- а) допустимість будівництва нових чи реконструкція наявних підприємств;
- б) економічне обґрунтування проектів і мінімізація дії виробничого об'єкта на навколишнє середовище, зокрема на використання та охорону земель;
- в) обсяги затрат праці і засобів на вирощування сільськогосподарської продукції;
- г) визначення економічного ефекту капітальних вкладень в будівництво.

7. Чергування сільськогосподарських культур у часі і на території називають:

- а) монокультурою;
- б) сівозміною;

- в) зайнятим паром;
- г) попередником.

8. Як називають сільськогосподарську культуру або чистий пар, які займали поле перед сівбою наступної культури?

- а) чистий пар;
- б) попередник;
- в) ланка;
- г) пар.

9. Сівозміну, в якій вирощують культури, що потребують спеціальних умов і агрозаходів, називають:

- а) зерно-парова;
- б) травопільна;
- в) спеціальна;
- г) польова.

**10. Допустимі нормативи періодичності вирощування для со-
няшнику на одному і тому самому полі становлять:**

- а) не менше ніж через один рік;
- б) не менше ніж через два роки;
- в) не менше ніж через шість років;
- г) не менше ніж через сім років.

Список літератури

1. *Гуцуляк Г.Д.* Сталий розвиток землекористування: методологічні аспекти управління: монографія. Чернівці: Прут, 2010. 156 с.
2. *Данилишин Б.М., Хвесик М.А., Голян В.А.* Економіка природокористування: підручник. Київ: Кондор, 2009. 465 с.
3. *Дорош Й.М.* Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні: монографія. Київ: ВІПОЛ, 2011. 286 с.
4. *Новаковська І.О.* Трансформація сільськогосподарського землекористування: монографія. Чернівці: Прут, 2010. 208 с.
5. *Нормативи землекористування: у 2 кн.; за ред. акад. УААН Новаковського Л.Я.* Київ: ТОВ «Август Трейд», 2008. Кн. 1. 448 с.; кн. 2. 456 с.
6. *Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 № 1264-ХІІ.* База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.
7. *Sustainable Land Management sourcebook.* The World Bank. Washington: DS. 2008. 196 p.

РОЗДІЛ 4

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗБИТКІВ І ВТРАТ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ, ЗУМОВЛЕНИХ ВИЛУЧЕННЯМ ЗЕМЕЛЬ ТА ОБМЕЖЕННЯМИ В ЇХ ВИКОРИСТАННІ

Тема 4.13 ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ

- 4.13.1. Класифікація збитків і засади їх відшкодування.
- 4.13.2. Порядок визначення збитків.
- 4.13.3. Юридична практика відшкодування збитків.
- 4.13.4. Методика визначення збитків власників землі та землекористувачів.

4.13.1. Класифікація збитків і засади їх відшкодування

Самостійним способом захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки, які перебувають у їх власності чи користуванні, відповідно до статті 152 Земельного кодексу України, є відшкодування заподіяних збитків.



Під **збитками** розуміються втрати, яких особа зазнала через пошкодження або знищення речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права, включаючи упущену вигоду.

В окремих випадках можуть ухвалюватися рішення про знесення житлових будівель, виробничих об'єктів, зайняття багаторічних насаджень, що зумовлює втрату раніше понесених затрат.

Збитки також заподіюються внаслідок тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, погіршення їх якості, обмежень у землекористуванні, недоодержання доходів (рис. 4.13.1).

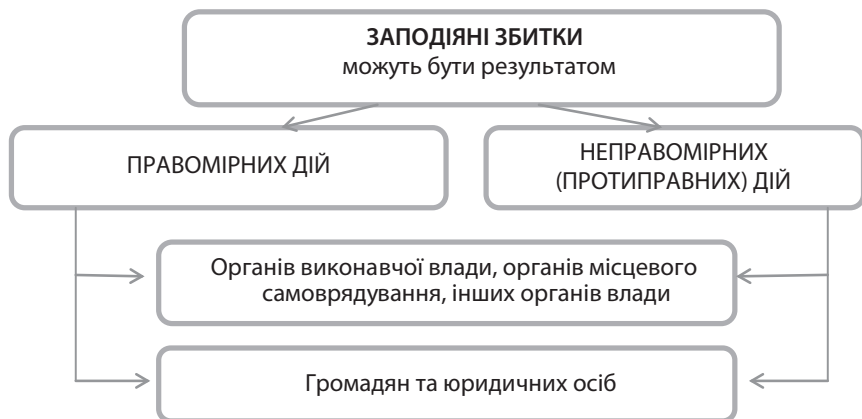


Рис. 4.13.1. Поділ збитків залежно від дієздатності місцевих органів влади

Цивільний кодекс України (стаття 22) характеризує збитки, як :

1) втрати, яких особа зазнала через знищення або пошкодження речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);

2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) (рис.4.13.2).

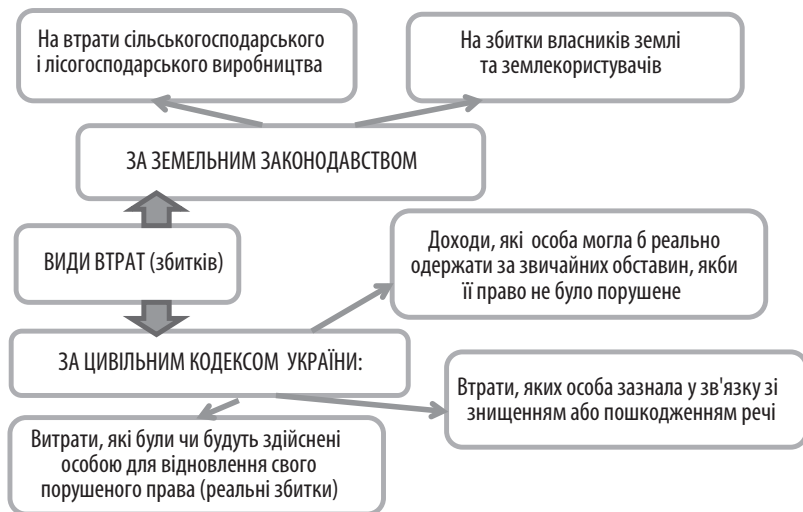


Рис. 4.13.2. Склад збитків за земельним і цивільним законодавством

Відповідно до статті 156 Земельного кодексу України власникам землі та землекористувачам **відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:**

- а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- г) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- д) неoderжання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки (рис.4.13.3).

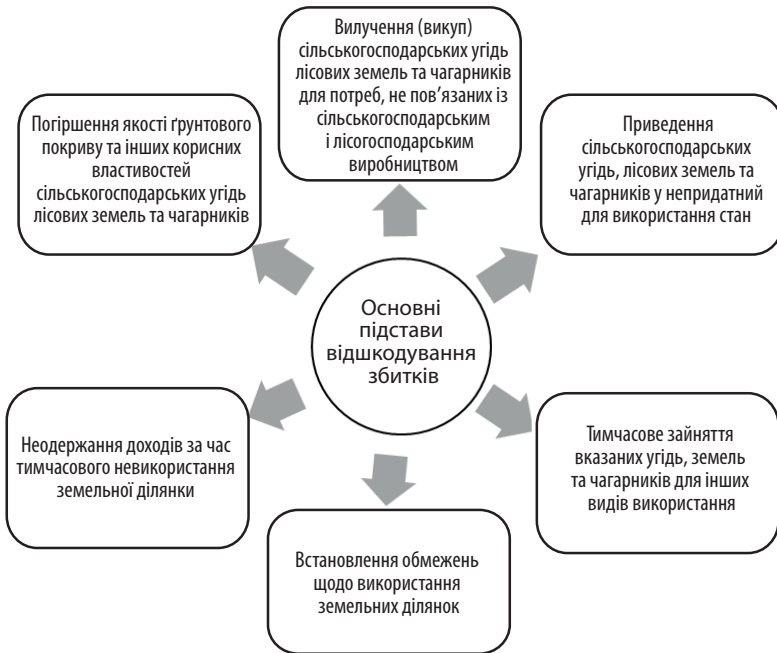


Рис. 4.13.3. Основні підстави відшкодування збитків

Статтями 97,101,146,147,152,155,212 вказаного Кодексу встановлена обов'язковість відшкодування збитків, яке здійснюється особами, що заподіяли ці збитки, добровільно або в судовому порядку.

За переліком збитків згідно зі ст. 156 Кодексу вони класифікуються як ті, що відшкодовуються за вчинення правопорушень та як ті, що виникають за вчинення правомірностей. За загальними правилами (ч. 4 статті 1166 Цивільного кодексу України) відшкодування збитків внаслідок правомірних дій провадиться лише у випадках, передбачених законом (рис. 4.13.4).



Рис. 4.13.4. Структура збитків (за правомірністю вчинення)

До першої групи підстав (вчинення правопорушень) належать погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель чи чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан. Відносно недоодержаних дохо-

дів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, то вони можуть мати місце як при протиправних, так і правомірних діях.

До другої групи підстав (правомірні дії) належать: вилучення (випуск) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі; тимчасове зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

Розміри збитків визначаються спеціальними комісіями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, обчислюється за спеціальною методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України у липні 2007 року (рис. 4.13.5).

Порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення відходами встановлено Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природно-охоронного законодавства, затвердженою наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 р. № 171 (рис. 4.13.5).

Наведена методика застосовується під час: встановлення розмірів шкоди від забруднення (засмічення) земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок:

- ◆ несанкціонованих (непередбачених проектами, дозволами) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів;
- ◆ внаслідок порушення норм екологічної безпеки у разі зберігання, транспортування та проведення вантажно-розвантажувальних робіт, використання пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів;
- ◆ самовільного розміщення промислових, побутових та інших відходів (рис. 4.13.5).

Крім того, Уряд 17.12.2008 р. ухвалив постанову № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультиватії порушених земель», якою передбачено стягнення відповідних збитків (рис. 4.13.5).

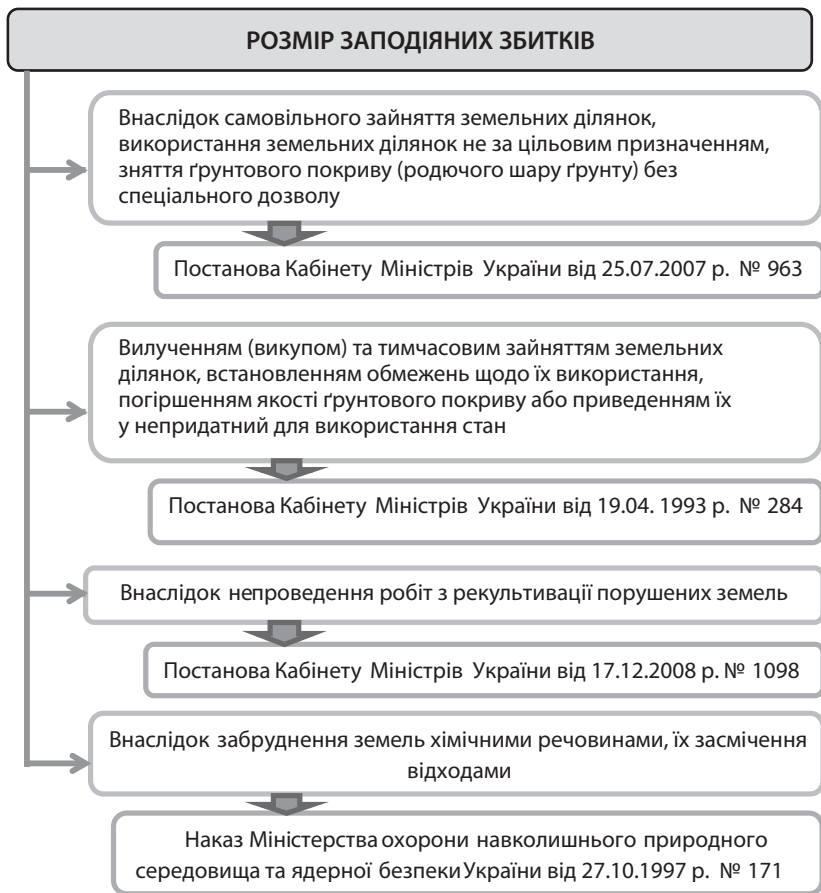


Рис. 4.13.5. Законодавче забезпечення відшкодування збитків

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують надані земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, зокрема внаслідок хімічного й радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами й стічними водами.

Розміри збитків землевласників і землекористувачів ураховують-ся при здійсненні обґрунтування місць розташування об'єктів, оцінці проектних рішень, встановленні розмірів інвестицій.

4.13.2.

Порядок визначення збитків

Кабінет Міністрів України Постановою від 19 квітня 1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» (зі змінами) встановив, що розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

До складу комісій входять :

- ◆ представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій;
- ◆ представники виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій);
- ◆ власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки;
- ◆ представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які їх відшкодуватимуть;
- ◆ представники територіальних органів Держгеокадастру, Держгеоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування й архітектури;
- ◆ представники виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких розміщені земельні ділянки.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Відшкодуванню підлягають:

- ◆ вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;
- ◆ вартість плодючих та інших багаторічних насаджень;
- ◆ вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- ◆ вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;

- ◆ понесені або необхідні витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;
- ◆ інші збитки власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, включаючи і недоодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.



Недоодержаний дохід – це дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, зокрема орендар, із земельної ділянки, і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості земель **(з урахуванням ринкової або відновної вартості)**.

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, зокрема орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше ніж впродовж одного місяця після затвердження актів комісій, а в разі вилучення (викупу) земельних ділянок – після ухвалення відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок в межах їх повноважень у період до державної реєстрації підприємством, установою, організацією або громадянином речового права на земельну ділянку у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» .

У разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, зокрема орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які ухвалили рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок.

За тимчасового зайняття земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з будівництва, тех-

нічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями – замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. У разі недосягнення згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад або судом.

Не підлягають згідно із Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» відшкодуванню збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики внаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок, встановлених зазначеним Законом.

4.13.3.

Юридична практика відшкодування збитків

Незважаючи на те, що відповідно до вимог статті 157 Земельного кодексу України порядок відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України, окремі органи місцевого самоврядування, особливо міські ради міст обласного значення, своїми рішеннями безпідставно розширюють перелік збитків, змінюють на свій розсуд склад комісій з визначення збитків, не додержуються вимог чинного законодавства за визначення розмірів збитків. Так, Харківська міська рада рішенням від 24.06.2009 р. № 130/09 «Про затвердження Порядку визначення та відшкодування Харківській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства про плату за землю» визначила, що збитки визначають внаслідок:

- а) невикористання земельної ділянки;
- б) використання земельної ділянки без оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку відповідно до закону;
- в) самовільного зайняття земельної ділянки;
- г) інших випадків, коли особа використовує земельну ділянку з порушенням земельного законодавства про плату за землю.

Статтею 156 Земельного кодексу встановлено вичерпний перелік збитків, який не може розширюватися, а тому рішення Харківської міської ради суперечить законодавству. Якщо підпункти «б» і «в» переліку міськради ще можуть бути об'єднані в один логічний пункт, то збитків за підпунктами «а» і «г» у законодавстві взагалі немає. Збитки, пов'язані з невикористанням земельних ділянок, містяться також у рішеннях інших міських рад (Краматорська, Коростенська). Зазначені та аналогічні порушення щодо розміру збитків і порядку їх затвердження часто скасовуються судовими органами.

Так, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України 18 жовтня 2016 р. розглянула справу за позовом до виконкому міської ради про скасування його рішення щодо затвердження акта про визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Предметом спору у цій справі є питання стосовно правомірності дій відповідача як суб'єкта владних повноважень за ухвалення рішення щодо затвердження акта про визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

У своїй постанові Верховний Суд України вказав, що статтею 19 Конституції України визначено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до частини другої статті 157 Земельного кодексу порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

19 квітня 1993 р. Кабінет Міністрів України своєю Постановою № 284 затвердив Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, змістом пунктів 2, 3 якого передбачено, що розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад. Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Тобто повноваження Виконкому обмежуються лише обчисленням в установленому порядку розмірів відшкодувань збитків, завданих органу місцевого самоврядування.

Щодо відшкодування виявлених збитків, то вони не можуть бути примусово відшкодовані на підставі рішення міської ради. Такі збитки відшкодовуються у добровільному порядку або способом звернення до суду з відповідним позовом.

Відшкодуванню, зокрема, підлягають збитки власників землі й землекористувачів, зокрема орендарів, включаючи і недоодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Згідно зі статтею 157 Земельного кодексу України відшкодування збитків здійснюють фізичні особи, які використовують земельні ділянки, а також юридичні особи, діяльність яких обмежує право власників землі та землекористувачів. Однак слід підкреслити, що розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, обчислюється за спеціальною методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 р. № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу». Проте в багатьох випадках збитки розраховуються виходячи із затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284 «Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», який до правовідносин щодо відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки не застосовується. Отже, розмір шкоди, що завдана землі, визначено не відповідно до вимог чинного законодавства, через що суди не зобов'язують задовольняти позовні вимоги в таких випадках.

У постанові Київського апеляційного господарського суду від 11 березня 2013 р. у справі № 41/178 з урахуванням практики розгляду таких справ судами вищих інстанцій зроблено висновок, що згідно з пунктом 3.1 наказу Державного агентства земельних ресурсів України та Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель від 12 вересня 2007 р. № 110 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо застосування Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального

дозволу», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963, підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним чи фізичним особам унаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення цього правопорушення, а саме:

- ◆ акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства;
- ◆ протокол про адміністративне правопорушення;
- ◆ припис (з вимогою усунення порушення земельного законодавства);
- ◆ акт обстеження земельної ділянки.

Отже, підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди, заподіяної державі або територіальній громаді внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, є зазначені фахові документи, оскільки саме висновки спеціалістів-землевпорядників можуть достовірно підтвердити факт самовільного зайняття земельної ділянки, розмір зайнятої ділянки та період часу, впродовж якого вона використовується без належних правових підстав. Ця правова позиція викладена в постанові пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 р. № 7.

4.13.4.

Методика визначення збитків власників землі та землекористувачів

Порядок визначення розміру збитків, завданих *унаслідок непроведення робіт з рекультивуації порушених земель* визначений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2008 р. № 1098.

Відповідно до вказаного Порядку збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок унаслідок непроведення у визначений робочим проектом землеустрою щодо рекультивуації порушених земель строк робіт з їх рекультивуації після проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, що спричинило зміни у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та в гідрологічному режимі земель, відшкодовуються за визначенням комісій, утворених згідно з Постановою Кабінету Міні-

стрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» із встановленням розміру за такою формулою:

$$Z_p = BK \times \frac{C}{100} \times \frac{T}{12}, \quad (4.13.1)$$

де Z_p – розмір збитків, грн; BK – кошторисна вартість комплексу робіт із рекультивациі порушених земель відповідно до робочого проекту землеустрою щодо рекультивациі порушених земель, грн; T – період, на який затримано виконання передбачених зазначеним проектом робіт, місяців; C – облікова ставка Національного банку, встановлена на дату визначення розміру збитків, %.



Приклад розрахунку розміру шкоди, заподіяної унаслідок не проведення робіт з рекультивациі порушених земель

Земельна ділянка, площею 3,2 га розташована в Кіровоградській обл. Кошторисна вартість комплексу робіт із рекультивациі порушених земель відповідно до робочого проекту землеустрою щодо рекультивациі порушених земель становить 66,14 тис. грн; період, на який затримано виконання передбачених зазначеним проектом робіт – 9 міс.; облікова ставка Національного банку, встановлена на дату визначення розміру збитків – 12%.

Розв'язання

$$Z_p = BK \times \frac{C}{100} \times \frac{T}{12},$$

$$Z_p = 66,14 \times 12 / 100 \times 9 / 12 = \mathbf{5,95 \text{ тис. грн.}}$$

Відшкодування особами збитків, розмір яких визначено відповідно до цієї постанови, не звільняє їх від проведення в установленому порядку робіт із рекультивациі порушених земель.

Методика визначення розміру шкоди, *заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу* визначена Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963. Відповідно до вказаної Методики розмір шкоди не включає витрати на:

- ♦ знесення будинків, будівель і споруд, які самочинно збудовані чи будуються на самовільно зайнятих земельних ділянках чи на земельних ділянках, не відведених у встановленому порядку на цю мету;

- ♦ приведення земельних ділянок у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням;
- ♦ проведення рекультивациі порушених земель.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок **самовільного зайняття** земельної ділянки, визначається:

- ♦ **для всіх категорій земель** (крім земель житлової та громадської забудови) за такою формулою:

$$\text{Ш}_c = \text{П}_c \times \text{Н}_n \times \text{K}_\phi \times \text{K}_i, \quad (4.13.2)$$

де Ш_c – розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, грн; П_c – площа самовільно зайнятої земельної ділянки, га; Н_n – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням; K_ϕ – коефіцієнт функціонального використання земель; K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки;

- ♦ **для земель житлової та громадської забудови** за такою формулою:

$$\text{Ш}_c = \text{П}_c \times (\text{Н}_{пз} \times \text{K}_n \times \text{K}_к) \times \text{K}_\phi \times \text{K}_i, \quad (4.13.3)$$

де Ш_c – розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, грн; П_c – площа самовільно зайнятої земельної ділянки, га; K_ϕ – коефіцієнт функціонального використання земель; K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки; $\text{Н}_{пз}$ – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель житлової та громадської забудови за цільовим призначенням відповідно до групи населених пунктів за чисельністю населення; K_n – коефіцієнт, що застосовується до населених пунктів обласного значення, м. Київ та Севастополь; $\text{K}_к$ – коефіцієнт, що застосовується до населених пунктів, зарахованих до курортних.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки **не за цільовим призначенням**, визначається:

- ♦ **для всіх категорій земель** (крім земель житлової та громадської забудови) за такою формулою:

$$\text{Ш}_c = \text{П}_n \times 0,33 \times (\text{Н}_n + \text{Н}_\phi \times \text{K}_p) \times \text{K}_o \times \text{K}_i, \quad (4.13.4)$$

де $Ш_{ц}$ – розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, грн; $П_{н}$ – площа земельної ділянки, яка використовується не за цільовим призначенням, га; 0,33 – коефіцієнт для врахування частки середньорічного доходу, що перерозподіляється через державний та місцеві бюджети; $Н_{п}$ – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням; K_1 – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки; $Н_{ф}$ – середньорічний додатковий дохід, отриманий внаслідок фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; K_p – коефіцієнт, що застосовується для врахування регіональної відмінності формування середньорічного доходу, отриманого від фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; K_0 – коефіцієнт, що застосовується для врахування природоохоронної цінності, наявності обмежень (обтяжень), які зумовлюють особливий режим використання земельної ділянки;



Приклад розрахунку розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки

Ділянка орної землі площею 12 га розташована в Київській обл. Середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням, становить 831 грн/га, коефіцієнт функціонального використання земель – 1,0; коефіцієнт індексації НГО земель за 2007 р. – 1,028, 2008 – 1,152, 2009 – 1,059, 2010 – 1,0, 2011 – 1,0, 2012 – 1,0, 2013 – 1,0, 2014 – 1,249, 2015 – 1,2 (для ріллі), 2016 – 1,0 (для ріллі), 2017 – 1,0.

Розв'язання

$$Ш_{ц} = П_{ц} \times Н_{п} \times K_{ф} \times K_{p}$$

$$Ш_{ц} = 12 \times 831 \times 1,0 \times 1,879 = 18737,39 \text{ грн.}$$

Для земель житлової та громадської забудови за такою формулою:

$$Ш_{ц} = П_{н} \times 0,33 \times (Н_{пз} \times K_{н} \times K_{к} + Н_{ф} \times K_{p}) \times K_0 \times K_1, \quad (4.13.5),$$

де $Ш_{ц}$ – розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, грн; $П_{н}$ – площа земельної ділянки, яка використовується не за цільовим призначенням, гектарів; $Н_{ф}$ – середньорічний додатковий дохід, отриманий внаслідок фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; K_p – коефіцієнт, що застосовується для врахування регіональної відмінності формування середньорічного доходу, отриманого від

фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; K_0 – коефіцієнт, що застосовується для врахування природоохоронної цінності, наявності обмежень (обтяжень), які зумовлюють особливий режим використання земельної ділянки; 0,33 – коефіцієнт для врахування частки середньорічного доходу, що перерозподіляється через державний та місцеві бюджети; K_1 – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки; $H_{пз}$ – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель житлової та громадської забудови за цільовим призначенням відповідно до групи населених пунктів за чисельністю населення; $K_{н}$ – коефіцієнт, що застосовується до населених пунктів обласного значення, м. Київ та Севастополь; $K_{к}$ – коефіцієнт, що застосовується до населених пунктів, зарахованих до курортних.



Приклад розрахунку розміру шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням

Земельна ділянка належить до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, площею 0,9 га, розташована в с. Дмитровичі Київської обл., використовується для виробництва сільськогосподарської продукції. Середньорічний додатковий дохід, отриманий внаслідок фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, – 1343 грн/га; коефіцієнт, що застосовується для врахування регіональної відмінності формування середньорічного доходу, отриманого від фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, – 1,01, коефіцієнт індексації НГО земель за 2007 р. – 1,028, 2008 – 1,152, 2009 – 1,059, 2010 – 1,0, 2011 – 1,0, 2012 – 1,0, 2013 – 1,0, 2014 – 1,249, 2015 – 1,2 (для ріллі), 2016 – 1,0 (для ріллі), 2017 – 1,0.

Розв'язання

$$\begin{aligned} \text{Ш}_{ц} &= \Pi_{н} \times 0,33 \times (H_{пз} \times K_{н} \times K_{к} + H_{ф} \times K_{р}) \times K_0 \times K_1, \\ \text{Ш}_{ц} &= 0,9 \times 0,33 \times 1343 \times 1,01 \times 1,879 = \mathbf{756,97 \text{ грн.}} \end{aligned}$$

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок *зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу*, визначається за такою формулою:

$$\text{Ш}_{г} = \Pi_{г} \times H_{г} \times K_{г}, \quad (4.13.6)$$

де $\text{Ш}_{г}$ – розмір шкоди, заподіяної внаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, грн; $\Pi_{г}$ – площа, на

якій виявлено зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, грн; H_r – нормативні втрати від знищення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту); K_r – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2007 та наступні роки.



Приклад розрахунку розміру шкоди, заподіяної внаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу

Ділянка орної землі площею 2,8 га розташована в Київській обл. Нормативні втрати від знищення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) – 12612 грн/га. Коефіцієнт індексації НГО земель за 2007 р. – 1,028, 2008 – 1,152, 2009 – 1,059, 2010 – 1,0, 2011 – 1,0, 2012 – 1,0, 2013 – 1,0, 2014 – 1,249, 2015 – 1,2 (для ріллі), 2016 – 1,0 (для ріллі), 2017 – 1,0.

Розв'язання

$$Ш_r = P_r \times H_r \times K_r$$

$$Ш_r = 2,8 \times 12612 \times 1,879 = 66354,25 \text{ грн.}$$

Методика визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затверджена наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України № 171 від 27.10.1997 р. встановлює порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди суб'єктами господарювання та фізичними особами в процесі їх діяльності *через забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами* і поширюється на всі землі України незалежно від форм їх власності, але Методика не поширюється на визначення розмірів шкоди, яка завдана земельним ресурсам внаслідок їх радіоактивного і бактеріального забруднення.



Відходи – це будь-які речовини, матеріали і предмети, що утворюються у процесі людської діяльності і не мають подальшого використання за місцем утворення чи виявлення, та яких їх власник має позбутися способом утилізації чи видалення.

Землі вважаються **забрудненими**, якщо в їх складі виявлені негативні кількісні або якісні зміни, що сталися в результаті господарської діяльності чи впливу інших чинників. При цьому зміни можуть бути зумовлені не лише появою в зоні аерації нових шкодочинних речовин,

яких раніше не було, а й збільшенням вмісту речовин, що перевищує їх гранично допустиму концентрацію, що характерні для складу незабрудненого ґрунту або порівняно з даними агрохімічного паспорта (для земель сільськогосподарського призначення).

Землі вважаються **засміченими**, якщо на відкритому ґрунті наявні сторонні предмети і матеріали, сміття без відповідних дозволів, що призвело або може призвести до забруднення навколишнього природного середовища.

Факти забруднення (засмічення) земель встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства через оформлення актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель.

Визначення обсягу забруднення земельних ресурсів у кожному випадку є самостійним завданням через різноманітність геоморфологічних, геологічних та гідрологічних умов. За наявності інформації про кількість (об'єм, маса) забруднювальної речовини, яка проникла у певний шар землі, визначаються площа, глибина проникнення. Якщо за зовнішніми ознаками забруднення земельної ділянки неможливо встановити площу забруднення чи глибину проникнення, спеціалізовані організації виконують еколого-геологічні роботи для встановлення цих параметрів.

За виявлення засмічення визначаються на місці обсяги засмічення відходами та інші показники, необхідні для визначення розмірів шкоди.

Об'єм відходів (м^3), що спричинили засмічення, встановлюють за об'ємними характеристиками цього засмічення через добуток площі засмічення земельної ділянки та товщини шару цих відходів. Товщину шару відходів ділянки визначають вимірюванням.

Розміри шкоди обчислюються уповноваженими особами, що здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства, на основі актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення земель, упродовж шести місяців з дня виявлення порушення. Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка зазнала забруднення.

Розмірною одиницею для розрахунку величини шкоди приймається товща землі в 0,2 м (об'єм ґрунтової маси 2000 м^3 на 1 га земної поверхні).

Розмір шкоди **від забруднення** земель визначається за формулою :

$$P_{\text{ш}} = A \times \Gamma_{\text{оз}} \times \Pi_{\text{д}} \times K_3 \times K_{\text{н}} \times K_{\text{ег}}, \quad (4.13.7)$$

де $P_{\text{ш}}$ – розмір шкоди від забруднення земель, грн; A – питомі витрати на ліквідацію наслідків забруднення земельної ділянки, значення якого дорівнює 0,5; $\Gamma_{\text{оз}}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що зазнала забруднення (засмічення), грн/м²; $\Pi_{\text{д}}$ – площа забрудненої земельної ділянки, м²; K_3 – коефіцієнт забруднення земельної ділянки, що характеризує кількість забруднювальної речовини в об’ємі забрудненої землі залежно від глибини просочування; $K_{\text{н}}$ – коефіцієнт небезпечності забруднювальної речовини; $K_{\text{ег}}$ – коефіцієнт еколого-господарського значення земель.



Приклад розрахунку розміру шкоди від забруднення мазутом земель транспорту

Земельна ділянка площею 1 000 м². Об’єм забруднення мазутом, який залишився на поверхні, становить 50 м³; розмірна одиниця для розрахунку коефіцієнта забрудненості землі – 0,2 м; індекс поправки витрат – 0,1; питомі витрати на ліквідацію наслідків забруднення – 0,5; НГО земельної ділянки (проіндексована) – 1,83грн/ м²; коефіцієнт забруднення земельної ділянки – 2,5; коефіцієнт небезпечності забруднювальної речовини – 4; коефіцієнт еколого-господарського значення земель – 1.

Розв’язання

$$P_{\text{ш}} = A \times \Gamma_{\text{оз}} \times \Pi_{\text{д}} \times K_3 \times K_{\text{н}} \times K_{\text{ег}}$$

$$P_{\text{ш}} = 0,5 \times 1,83 \times 1000 \times 2,5 \times 4 \times 1 = \mathbf{9150 \text{ грн.}}$$

Довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що зазнала забруднення, надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Грошова оцінка земель, за якою не проведено її визначення, здійснюється із застосуванням відповідних понижувальних коефіцієнтів до нормативної грошової оцінки угідь, зазначених нижче, за відповідним адміністративним районом (містом обласного підпорядкування):

а) для перелогів – до нормативної грошової оцінки орних земель: 0,95;

б) для лісових земель – до нормативної грошової оцінки сільсько-господарських угідь: 0,7;

в) для полезахисних лісосмуг та насаджень – до нормативної грошової оцінки орних земель: 0,9;

г) для чагарників – до нормативної грошової оцінки пасовищ: 0,8;

г) для забудованих земель – до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь: 0,2;

д) для заболочених земель – до нормативної грошової оцінки сіножатей: 0,5;

е) для відкритих земель – до нормативної грошової оцінки пасовищ: 0,5.

Довідку про нормативну грошову оцінку відповідних угідь за адміністративним районом (містом обласного підпорядкування) надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Коефіцієнт забруднення землі (K_3) визначається залежно від наявності відомостей про об'єм забруднювальної речовини за формулами:

1) **при наявності інформації** про об'єм забруднювальної речовини, що проникла у землю:

$$K = \frac{O_{зр}}{T_{зш} \times \Pi_{д} \times I_{\Pi}}, \quad (4.13.8)$$

де $O_{зр}$ – об'єм забруднювальної речовини, м³; $T_{зш}$ – товща земельного шару, що є розмірною одиницею для розрахунку витрат на ліквідацію забруднення залежно від глибини просочування і дорівнює 0,2 м; $\Pi_{д}$ – площа забрудненої земельної ділянки, м²; I_{Π} – індекс поправки до витрат на ліквідацію забруднення залежно від глибини просочування забруднювальної речовини;

2) **за наявності інформації лише про масу забруднювальної речовини**, що проникла у землю:

$$O_{зр} = \frac{B_{зр}}{\Pi_{зр}}, \quad (4.13.9)$$

де $B_{зр}$ – маса забруднювальної речовини, т; $\Pi_{зр}$ – відносна густина забруднювальної речовини, т/м³;

3) якщо вміст забруднювальної речовини **встановлювався за результатами інструментально-лабораторного контролю (КЗ)** визначається за формулою:

$$K_3 = \frac{C_{ЗР} \times \Gamma_{\Pi}}{T_{ЗШ} \times I_{\Pi} \times K_{РОЗ}}, \quad (4.13.10)$$

де $C_{ЗР}$ – концентрація (масова частка) забруднювальної речовини за результатами інструментально-лабораторного контролю, мг/кг; I_{Π} – товща земельного шару (глибина), на яку зафіксовано просочування забруднювальної речовини, м; $T_{ЗШ}$ – товща земельного шару, що є розмірною одиницею для розрахунку витрат на ліквідацію забруднення залежно від глибини просочування і дорівнює 0,2м; I_{Π} – індекс поправки до витрат на ліквідацію забруднення залежно від глибини просочування забруднювальної речовини; $K_{РОЗ}$ – розрахунковий коефіцієнт, що дорівнює 1000000 мг/кг.

Довідку про зарахування земельної ділянки, що зазнала забруднення, для категорій за цільовим призначенням надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Довідку про зарахування земельної ділянки, що зазнала забруднення, до особливо цінних земель надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Загальний розмір відшкодування за одночасного забруднення земельної ділянки кількома забруднювальними речовинами (але одним суб'єктом господарювання чи фізичною особою) визначається за формулою:

$$P_{ш.заг} = P_{ш.макс} + 0,5 \times (P_{ш1} + P_{ш2} + \dots + P_{шn}), \quad (4.13.11)$$

де $P_{ш.заг}$ – загальний розмір шкоди від забруднення земельної ділянки декількома забруднювальними речовинами, грн; $P_{ш.макс}$ – максимальний з усіх розрахованих окремо для кожної забруднювальної речовини розмірів шкоди від забруднення земельної ділянки, грн; $P_{ш1}, P_{ш2}, \dots, P_{шn}$ – розраховані розміри шкоди від забруднення земельної ділянки іншими забруднювальними речовинами, грн.

Розміри шкоди засмічення земель обчислюються уповноваженими особами, що здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства, на основі актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт засмічення земель, упродовж шести місяців з дня ви-

явлення порушення. Основою розрахунків розміру шкоди від засмічення земель є нормативна грошова оцінка засміченої земельної ділянки.

Розмір шкоди внаслідок засмічення земель визначається:

$$P_{\text{шз}} = A \times B \times \Gamma_{\text{оз}} \times \Pi_{\text{дз}} \times K_{\text{зз}} \times K_{\text{нв}} \times K_{\text{ег}}, \quad (4.13.12)$$

$P_{\text{шз}}$ – розмір шкоди від засмічення земель, грн; A – питомі витрати на ліквідацію наслідків засмічення земельної ділянки, значення якого дорівнює 0,5; B – коефіцієнт перерахунку, що за засмічення земельної ділянки побутовими, промисловими та іншими відходами дорівнює 10, а небезпечними (токсичними) відходами – 100; $\Gamma_{\text{оз}}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що зазнала засмічення, грн/м²; $\Pi_{\text{дз}}$ – площа засміченої земельної ділянки км²; $K_{\text{зз}}$ – коефіцієнт засмічення земельної ділянки, що характеризує ступінь засмічення її відходами; $K_{\text{нв}}$ – коефіцієнт безпеки відходів; $K_{\text{ег}}$ – коефіцієнт еколого-господарського значення земель.



Приклад розрахунку розміру шкоди від засмічення земель (помірно небезпечні відходи)

Площа засміченої ділянки – 450 м², об'єм відходів – 340 м³, питомі витрати на ліквідацію наслідків засмічення – 0,5; коефіцієнт перерахунку за засмічення земельної ділянки побутовими та іншими відходами (помірно небезпечні) – 10; НГО земельної ділянки (проіндексована) – 0,145 грн/м²; коефіцієнт засмічення земельної ділянки – 4; коефіцієнт безпеки відходів – 1,5; коефіцієнт еколого-господарського значення земель – 1.

Розв'язання

$$P_{\text{шз}} = A \times B \times \Gamma_{\text{оз}} \times \Pi_{\text{дз}} \times K_{\text{зз}} \times K_{\text{нв}} \times K_{\text{ег}}$$

$$P_{\text{шз}} = 0,5 \times 10 \times 0,145 \times 450 \times 4 \times 1,5 \times 1 = 1957,50 \text{ грн.}$$

Довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що зазнала засмічення, надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Довідку про зарахування земельної ділянки, що зазнала засмічення, до категорій за цільовим призначенням надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Довідку про зарахування земельної ділянки, що зазнала засмічення, до особливо цінних земель надають територіальні органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте сутність цивільно-правової категорії «відшкодування збитків» згідно з нормами земельного та цивільного законодавства.
2. Охарактеризуйте правомірні і неправомірні підстави відшкодування заподіяних збитків.
3. Наведіть приклади юридичної практики відшкодування збитків.
4. За якою методикою розраховується розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок?
5. За якою методикою розраховується розмір збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням?
6. За якою методикою розраховується розмір збитків, заподіяних унаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу?
7. За якою методикою розраховується розмір збитків, заподіяних унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель?
8. Який порядок розрахунку розміру шкоди від забруднення земель?
9. Як розраховують розмір шкоди від засмічення земель?
10. Які органи надають довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що зазнала забруднення та засмічення?



Тести для самоконтролю

1. Під збитками розуміють:

- а) дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення;
- б) витрати, яких особа зазнала через пошкодження або знищення речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права;
- в) капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими затвердженими нормативами;
- г) накопичення в ґрунтах речовин, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості ґрунтів.

2. Наявність на території земельних ділянок сторонніх предметів і матеріалів – це:

- а) заліснення;
- б) засмічення;
- в) забруднення;
- г) деградація ґрунтів.

3. Відшкодуванню не підлягають:

- а) вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд;
- б) вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень;
- в) вартість водних джерел;
- г) вартість земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики.

4. Розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки для житлової та громадської забудови, визначається за формулою:

- а) $\text{Ш}_c = \text{П}_c \times \text{H}_n \times \text{K}_\phi \times \text{K}_i$;
- б) $\text{Ш}_c = \text{П}_c \times (\text{H}_{\text{пз}} \times \text{K}_n \times \text{K}_k) \times \text{K}_\phi \times \text{K}_i$;
- в) $\text{Ш}_c = \text{П}_c \times 0,33 \times (\text{H}_n + \text{H}_\phi \times \text{K}_p) \times \text{K}_o \times \text{K}_i$;
- г) $\text{Ш}_r = \text{П}_r \times \text{H}_r \times \text{K}_i$.

5. Недоодержаний доход – це:

- а) дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян;
- б) капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими затвердженими нормативами;
- в) дохід від здачі земельної ділянки в оренду або користування;
- г) витрати, які несе землевласник або землекористувач за користування земельною ділянкою.

6. До збитків, які відшкодовуються за вчинення правопорушень не належать:

- а) погіршення якості ґрунтового покриву;
- б) приведення сільськогосподарських угідь у непридатний для використання стан;
- в) погіршення корисних властивостей сільськогосподарських угідь;

- г) вилучення сільськогосподарських угідь для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом.

7. За формулою $Z_p = VK \times \frac{C}{100} \times \frac{T}{12}$ розраховують:

- а) розмір збитків, завданих внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки для всіх категорій земель;
- б) розмір збитків, завданих внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки для всіх житлової та громадської забудови;
- в) розмір збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультивациі порушених земель;
- г) розмір збитків, завданих внаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу.

8. Відходи небезпечні це:

- а) будь-які речовини, матеріали і предмети, що утворюються у процесі людської діяльності та не мають подальшого використання за місцем утворення;
- б) відходи, що мають такі фізичні, хімічні, біологічні чи інші небезпечні властивості, які створюють або можуть створювати значну небезпеку для навколишнього природного середовища і здоров'я людини;
- в) тип відходів, що створюються у житлово-комунальному господарстві (побуті);
- г) сукупність усіх видів викидів, які можуть бути використані як основна або допоміжна сировина для випуску нової продукції.

9. За формулою $Ш_г = П_г \times Н_г \times К_г$ розраховують:

- а) розмір збитків, завданих унаслідок не проведення робіт із рекультивациі порушених земель;
- б) розмір шкоди, заподіяної внаслідок зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу;
- в) розмір недоодержаного доходу землевласників або землекористувачів;
- г) об'єм відходів (m^3), що спричинили засмічення, встановлюють за об'ємними характеристиками цього засмічення через добуток площі засмічення земельної ділянки та товщини шару цих відходів.

10. Розмір шкоди від забруднення земель визначають за формулою:

$$\text{а) } Ш_{ц} = П_{н} \times 0,33 \times (H_{п} + H_{ф} \times K_{р}) \times K_{о} \times K_{і};$$

$$\text{б) } P_{ш} = A \times \Gamma_{оз} \times П_{д} \times K_{з} \times K_{н} \times K_{ег};$$

$$\text{в) } P_{ш} = A \times \Gamma_{оз} \times П_{д} \times K_{з};$$

$$\text{г) } P_{ш} = A \times 0,33 \times \Gamma_{оз} \times П_{д} \times K_{з} \times K_{н} \times K_{ег}.$$

Список літератури

1. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. *Про порядок* визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>
3. *Про затвердження* Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF>
4. *Про затвердження* Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 № 171. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0285-98>
5. *Про визначення* розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1098. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1098-2008-%D0%BF>
6. *Цивільний кодекс України* від 16.01.2003 № 435-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
7. *Юридична практика* відшкодування збитків. URL: http://ukrainepravo.com/law-practice/practice_court/vsu-vkazav-yak-vidshkodovuyut%60sya-zbytky-vlasnykam-zemli-ta-zemlekorytsuvacha

Тема 4.14

КОМПЕНСАЦІЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

- 4.14.1 Сутність втрат, пов'язаних із вилученням земель і встановленням обмежень у землекористуванні.
- 4.14.2. Порядок визначення втрат.
- 4.14.3. Законодавче регулювання сплати втрат сільсько- та лісогосподарського виробництва.

4.14.1.

Сутність втрат, пов'язаних з вилученням земель і встановленням обмежень у землекористуванні

Одними з найсерйозніших викликів для сталого розвитку країни, які спричиняють істотні проблеми екологічного й соціально-економічного характеру, є деградація земель і опустелювання.

Наймасштабнішими деградаційними процесами в Україні є водна та вітрова ерозія ґрунтів (близько 57% території країни), підтоплення земель (приблизно 12%), підкислення (майже 18%), засолення та осолонцювання ґрунтів (понад 6%) (рис. 4.14.1).

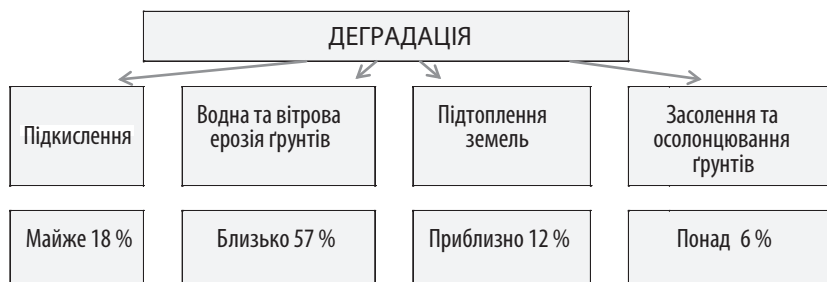


Рис. 4.14.1. Розміри деградаційних процесів в Україні

За різними критеріями забрудненими є близько 20% українських земель. Щороку фіксується майже 23 тис. випадків зсувів. Унаслідок абразії руйнується до 60% узбережжя Азовського і Чорного морів та 41% берегової лінії дніпровських водосховищ. Понад 150 тис. га земель порушені внаслідок гірничодобувної та інших видів діяльності. Кількість підземних і поверхневих карстопроявів становить близько 27 тис.

Унаслідок деградації земель упродовж 1986–2010 рр. уміст гумусу зменшився на 0,22% і становить 3,14%. За цей період втрати гумусу в орному шарі становили 5500 кг/га. Щороку з урожаєм сільськогосподарських культур з кожного гектара незворотно відчужуються 77–135 кілограмів поживних речовин (азот, фосфор, калій).

Проблеми деградації земель та опустелювання загострюються через швидкі темпи зміни клімату, що супроводжується підвищенням середньорічних температур, повторюваності та інтенсивності екстремальних погодних явищ, зокрема посух, які охоплюють раз на два–три роки від 10 до 30% території країни, а раз на 10–12 р. – від 50 до 70% її загальної площі.

Проблема деградації земель переважно зумовлена:

- ◆ необґрунтовано високим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території та незбалансованим співвідношенням між земельними угіддями;
- ◆ порушенням науково обґрунтованих принципів землекористування та основ землеробства, зокрема недотриманням сівозмін, зменшенням обсягу внесення агрохімікатів, передусім добрив, включаючи органічні;
- ◆ недостатньою площею земель природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;
- ◆ незадовільним станом забезпечення землеустрою в частині розроблення документації в галузі охорони земель та здійснення передбачених нею заходів, а також недостатнім обсягом наповнення відомостями системи Державного земельного кадастру;
- ◆ недостатнім обсягом фінансових ресурсів, що виділяються для розв'язання проблем у сфері охорони та збалансованого використання земель.

Кабінетом Міністрів України у жовтні 2014 р. схвалено Концепцію боротьби з деградацією земель та опустелюванням, а в березні 2016 р. затверджено Національний план дій щодо боротьби з деградацією землі та опустелюванням, яким передбачено впродовж 2016–2020 рр. здійснити систему необхідних заходів у державі щодо реалізації шляхів і способів розв'язання проблеми припинення деградації ґрунтового покриву.

Однак, як визначено Всесвітньою Харгією ґрунтів, крім деградації, значні площі земель щороку вилучаються із сільськогосподарського обігу, що зумовлено їх несільськогосподарським використанням. Незважаючи на законодавчо встановлену пріоритетність земель сільськогоспо-

дарського призначення (стаття 23 Земельного кодексу України), необхідність надання земель, придатних для потреб сільського господарства, насамперед для сільськогосподарського використання та передачі для несільськогосподарських потреб переважно несільськогосподарських угідь або сільськогосподарських земель гіршої якості серед системи заходів охорони земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення надєжить до найважливіших. Передусім це пов'язано з поступовим зростанням потреб у збільшенні обсягів виробництва продуктів харчування, волокна і деревини. Тому несільськогосподарське землекористування має формуватися таким чином, щоб максимально запобігти вилученню якісних земель із сільськогосподарського та лісогосподарського обігу або їх постійній деградації, із застосуванням екологічних важелів впливу.

Через недостатню дієвість правових та організаційних заходів щодо скорочення вилучення сільськогосподарських угідь і лісових площ для несільськогосподарських і нелісогосподарських потреб запроваджено заходи економічного реагування у вигляді відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Вперше необхідність відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва було запроваджено у 1962 р. за постановою Уряду. У 1964–1974 рр. порядок відшкодування удосконалювався, а в 1975 р. для кожної області було затверджено нормативи освоєння нових земель замість сільськогосподарських угідь, що вилучаються для несільськогосподарських потреб. У 1983 р. з використанням матеріалів економічної оцінки сільськогосподарських угідь вказані нормативи були переглянуті, збільшені у 2,5 раза з урахуванням балів оцінки земель.

Необхідність відшкодування втрат лісогосподарського виробництва була запроваджена Земельним кодексом України, введеним у дію 18 грудня 1990 року, а відповідна Постанова Уряду щодо порядку відшкодування вказаних втрат і втрат сільськогосподарського виробництва ухвалена у жовтні 1991 р.

За своєю природою втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва неоднорідні. Землі сільськогосподарського призначення у своїй більшості приватизовані, тобто є власністю юридичних і фізичних осіб. У разі їх викупу для несільськогосподарських потреб власники землі скорочують наявний ресурс виробництва сільськогосподарської продукції і мають одержати відповідну компенсацію за відчужені землі. Такою компенсацією може бути вар-

тість земельних ділянок, що відчужуються. Однак, держава загалом з відчуженням сільськогосподарських угідь для несільськогосподарських потреб втрачає частину своєї бази для виробництва продовольства. Замість ділянок, що відчужуються, потрібно вкласти відповідні кошти на освоєння рівноцінної площі нових земель, поліпшення продуктивності наявних угідь, інтенсифікації виробництва, які дали б можливість замінити обсяги недоодержуваної продукції внаслідок згаданого відчуження. Сума цих коштів має належно обґрунтуватися, тобто бути адекватною розмірові необхідних інвестицій.

За вилучення земель державної та комунальної власності держава або територіальні громади безпосередньо втрачають ресурс для виробництва продовольства, а тому відшкодування необхідних втрат має прямий сенс. Як у першому, так і в другому випадках кошти на відшкодування втрат мають спрямовуватися до державного або місцевих бюджетів, оскільки органи державної влади чи органи місцевого самоврядування зобов'язані організувати і здійснювати фінансування проведення відповідних компенсаційних робіт.

Оскільки лісові землі та чагарники перебувають переважно у постійному користуванні лісогосподарських органів, за вилучення земельних ділянок саме вони і провадять роботи з відновлення вилучених лісових площ за кошти, які їм передаються з бюджетів, що одержані в порядку відшкодування втрат лісогосподарського виробництва.

Статтею 207 Земельного кодексу України визначено умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а саме:

- ◆ втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель;
- ◆ відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- ◆ відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого

діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також через виключення сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон;

- ♦ втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам;
- ♦ втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва визначаються у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

4.14.2.

Порядок визначення втрат

Постановою Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» (зі змінами) встановлено, що розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, визначаються за нормативами, що затверджені Урядом (табл. 4.14.1, 4.14.2).

Втрати сільськогосподарського виробництва, спричинені вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства, визначаються на основі нормативів цих втрат по Автономній Республіці Крим, областях, містах Київ та Севастополь за формулою:

$$P_{\text{в}} = P_{\text{д}} \times N_{\text{в}} \times \frac{B_{\text{д}}}{B_{\text{о}}} \times K_{\text{інт}}, \quad (4.14.1)$$

де $P_{\text{в}}$ – розмір втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн; $P_{\text{д}}$ – площа ділянки сільськогосподарських угідь, га; $N_{\text{в}}$ – норматив втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн; $B_{\text{д}}$ – бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається; $B_{\text{о}}$ – бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній Республіці Крим, області, містах Київ та Севастополь; $K_{\text{інт}}$ – коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь (відношення показника диференціального доходу оцінки ріллі землеоцінного району, в якому відводиться земельна ділянка, до аналогічного показника загалом по Автономній Республіці Крим, області, містах Київ та Севастополь).

Таблиця 4.14.1. Нормативи втрат сільськогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, тис. грн за 1 га

Адміністративно-територіальна одиниця	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
Автономна Республіка Крим	96,59	415,26	20,77	20,09
Області				
Вінницька	108,25	579,99	28,58	25,44
Волинська	110,64	180,13	92,28	74,02
Дніпропетровська	82,87	145,53	20,3	20,64
Донецька	91,04	320,46	26,4	26,13
Житомирська	80,8	652,9	74,34	56,89
Закарпатська	135,58	342,48	81,76	62,91
Запорізька	69,37	148,38	17,48	15,82
Івано-Франківська	111,19	135,32	34,36	34,36
Київська	116,74	615,34	69,34	43,31
Кіровоградська	82	95,37	24,19	20,67
Луганська	65,89	371	37,62	18,84
Львівська	109,55	142,53	45,9	42,4
Миколаївська	65,78	230,94	17,37	17,04
Одеська	75,36	289,76	27,73	19,22
Полтавська	95,4	288,48	36,25	25,47
Рівненська	121,1	197,75	89,49	59,22
Сумська	97,47	195,32	50,59	33,04
Тернопільська	124,58	198,58	54,57	40,12
Харківська	86,25	322,74	24,84	20,18
Херсонська	77,43	232,44	13,71	12,62
Хмельницька	107,92	378,48	34,43	30
Черкаська	122,95	331,96	57,17	23,85
Чернівецька	139,94	574,3	43,52	32,33
Чернігівська	93,33	156,7	67,48	52,36
м. Київ	116,74	615,34	69,34	43,31
м. Севастополь	96,59	415,26	20,77	20,09

Таблиця 4.14.2. Нормативи втрат лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, тис. грн за 1 га

Адміністративно-територіальна одиниця	Перша група лісів	Друга група лісів
Автономна Республіка Крим	123,1	–
Області		
Вінницька	84,7	50,2
Волинська	77,7	46
Дніпропетровська	145	–
Донецька	163,1	–
Житомирська	75	44,4
Закарпатська	29,8	17,9
Запорізька	250,9	–
Івано-Франківська	31,9	19,1
Київська	80,5	47,7
Кіровоградська	159,1	94,3
Луганська	118,6	–
Львівська	70,1	41,6
Миколаївська	241,6	–
Одеська	141,8	–
Полтавська	130,5	–
Рівненська	74,1	43,9
Сумська	79,6	47,1
Тернопільська	100,4	59,5
Харківська	91,9	–
Херсонська	167,3	–
Хмельницька	93,2	55,2
Черкаська	75,8	44,9
Чернівецька	31,1	18,7
Чернігівська	75	44,4
м. Київ	80,5	–
м. Севастополь	123,1	–



Приклад розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням ріллі для використання її у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення розташована в Житомирській обл. Її площа становить 1 га. Бали бонітету, визначені в розрізі агровиробничих груп ґрунтів, становлять: по 276 агровиробничій групі – 41 бал; по 46 – 14; по 179в – 58; по 2156 агровиробничій групі – 10 балів.

Норматив втрат сільськогосподарського виробництва – 80,8 тис. грн; коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь – 0,81; середній бал бонітету по Житомирській області – 53.

Розв'язання

Назва угідь	Шифр агровиробничої групи ґрунтів на ділянці	Площа агровиробничої групи, га	Середній бал бонітету по області	Бал бонітету агрогруп ділянки	Норматив втрат по області, тис. грн	Коефіцієнт інтенсивності використання с.-г. угідь	Розмір втрат, грн
Рілля	46	0,2101	53	14	80,8	0,81	
Рілля	276	0,3179	53	41	80,8	0,81	
Рілля	179в	0,4247	53	58	80,8	0,81	
Рілля	2156	0,0473	53	10	80,8	0,81	
Усього		1,0000	53	41,08 (середньозважений)	80,8	0,81	50 728

Втрати сільськогосподарського виробництва дорівнюють **50 728 грн.**

Втрати лісогосподарського виробництва, спричинені вилученням лісових земель і чагарників (вкритих лісовою рослинністю земель, незімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій, рідколісся, згарищ, загиблих насаджень, зрубів, галявин, лісових шляхів, просік, протипожежних розривів тощо) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства, визначаються на основі нормативів втрат по Автономній Республіці Крим, областях, мм. Київ та Севастополь за формулою:

$$P_{\text{в}} = P_{\text{д}} \times H_{\text{в}} \times K_{\text{р}} \quad (4.14.2)$$

де $P_{\text{в}}$ – розмір втрат лісогосподарського виробництва, тис. грн; $P_{\text{д}}$ – площа ділянки лісових земель і чагарників, що вилучається, га; $H_{\text{в}}$ –

норматив втрат лісогосподарського виробництва, тис. грн; K_1 – коефіцієнт продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов (визначається за *табл. 4.14.3*)

Таблиця 4.14.3. Коефіцієнти продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов

Ступінь зволоження ґрунтів (гігروتопи)	Категорія лісів	Група родючості ґрунтів (трофотопи)			
		А	В	С	Д
0–1	1–3 4	0,496	0,734	0,971	1,21
		0,387	0,737	0,98	1,22
2	1–3 4	0,6	1	1,32(1,92)	2,19(3,61)
		0,559	1	1,35(1,73)	2,22(3,6)
3	1–3 4	0,548	0,867(1)	1,53(2,58)	3,13(5,59)
		0,474	0,834(1)	1,53(2,82)	3,17(5,59)
4	1–3 4	–	–	–	0,896
		–	–	–	0,906
4–5	1–3 4	0,496	0,600	0,584	–
		0,387	0,558	0,592	–
5	1–3 4	–	–	–	0,584
		–	–	–	0,591

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинені обмеженням прав власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, або погіршенням якості земель, зумовлені впливом діяльності підприємств, установ і організацій, визначаються за формулою:

$$P_b = (1-K) \times H_b \times \Pi_d, \quad (4.14.3)$$

де P_b – розмір втрат, тис. грн; K – коефіцієнт зниження продуктивності угіддя; H_b – середній розмір втрат з розрахунку на 1 га; Π_d – площа ділянки, га.

Для визначення показника зниження продуктивності сільськогосподарських угідь використовуються дані агрохімічної паспортизації земельних ділянок, а для лісових земель і чагарників – дані лісо-таксації.

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для цілей, не пов'язаних із веденням сіль-

ського і лісового господарства, провадиться юридичними і фізичними особами в двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок, а у випадках поетапного освоєння відведених земельних ділянок для добування корисних копалин відкритим способом – у міру їх фактичного надання.



Приклад розрахунку втрат лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням лісових земель, не пов'язаних з веденням лісового господарства

Площа земельної ділянки лісогосподарського призначення, яка розташована в Житомирській обл., становить 4,6636 га. Норматив втрат лісогосподарського виробництва по Житомирській обл.: для першої групи лісів – 75,0; для другої групи лісів – 44,4 тис. грн/га.

Група родючості ґрунтів по Андрушівському району в Житомирській обл. – А та 2 ступінь зволоженості ґрунтів. Коефіцієнт продуктивності лісових угідь: для першої групи лісів – 0,6; для другої групи лісів – 0,559.

Розв'язання

Назва угідь	Група лісів	Площа, га	Норматив втрат для лісів, по об'єктах, тис. грн/га	Група родючості ґрунтів	Ступінь зволоженості ґрунтів	Коефіцієнт продуктивності за типами лісорослинних умов	Розмір втрат, тис. грн
Ліс	I	2,1684	75,0	A	2	0,6	–
Ліс	I	1,7338	75,0	A	2	0,6	–
Ліс	II	0,7614	44,4	A	2	0,559	–
Усього	–	4,6636	59,7	–	–	0,59	1 642 660

Втрати лісогосподарського виробництва сягають **1 642 660 грн**, а з розрахунку за 1 га – **357 107 грн**.

Контроль за дотриманням порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, здійснюють Держгеокадастр та його територіальні органи.

Розмір втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом) розраховується суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій» .

Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом) є складовою проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Практика застосування положення Постанови Кабінету Міністрів від 17.11.1997 р. № 1279 свідчить про наявність невирішених проблем за встановлення розміру втрат. Зокрема, коефіцієнт зниження продуктивності угіддя (К) у формулі втрат, пов'язаних з обмеженнями та зниженням якості земель, не має методичного обґрунтування.

Нормативи втрат за регіонами занадто занижені, їх розмір непропорційний до нормативів капіталізованого рентного доходу природно-сільськогосподарських районів, що затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 10.11.2016 р. № 831. Вказані недоліки знижують ефективність інструментів визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва і зумовлюють необхідність удосконалення норм законодавчого регулювання цього процесу.

4.14.3.

Законодавче регулювання сплати втрат сільсько-лісгосподарського виробництва

Втрати сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Згідно із Бюджетним кодексом України кошти втрат надходять на спеціальні бюджетні рахунки Автономної Республіки Крим і обласним радам – 25%, районним радам – 15%; міським, сільським, селищним радам – 60%, міським радам Києва та Севастополя – 100% (рис. 4.14.2).

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Відповідно до Положення про Дежгеокадастр, служба зобов'язана здійснювати контроль за цільовим використанням коштів.

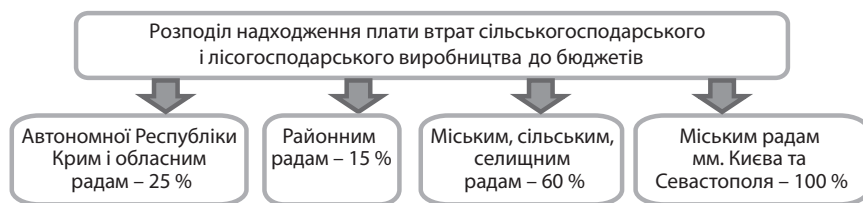


Рис. 4.14.2. Розподіл надходження плати втрат сільсько- і лісогосподарського виробництва до бюджетів

При цьому варто зазначити, що передбачене в цій статті цільове використання бюджетних надходжень від компенсації втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва є узагальненим і не розкриває переліку робіт, які можуть фінансуватися за рахунок цих коштів. З огляду на це Держкомзем України в своєму листі «Про функціонування відділів технічного нагляду та перелік робіт з охорони земель» від 23 квітня 1996 р. № 720/07 конкретизує **цільове призначення використання бюджетних надходжень від втрат сільсько- і лісогосподарського виробництва**, а саме:

- ◆ освоєння боліт, мілководь, водоймищ, чагарників, лісів, кам'янистих місць, солонців і солончаків, ділянок, що вивільняються з-під господарських дворів, садиб тощо, та інших непродуктивних земель у сільськогосподарські угіддя або для створення лісових насаджень;
- ◆ засипка та виположування ярів, освоєння схилів земель під багаторічні насадження та кормові угіддя, будівництво комплексу гідротехнічних споруд для захисту земель від ерозії, підтоплення, зсувів тощо та під'їзних схилів до земельних ділянок, що освоюються;
- ◆ рекультивация порушених земель, хімічна меліорація, залуження багаторічними травами еродованої та забрудненої шкідливими речовинами ріллі, посів сільгоспкультур на ділянках біологічної рекультивации земель, проведення інших робіт зосвоєння нових земель і підвищення їх родючості;
- ◆ будівництво і реконструкція зрошувальних систем з джерелами зрошення, осушувальних систем, захист сільгоспугідь і лісових насаджень від підтоплення і висушення, розкорчовка списаних лісових і багаторічних плодівих насаджень;
- ◆ проведення топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідок, а також проектних робіт, пов'язаних з освоєнням нових земель та підвищенням їх родючості або

поліпшенням наявних земель та розробка проектів землеустрою з контурно-меліоративною організацією території, регіональних програм і схем з охорони земель.

Фінансування робіт з охорони земель може здійснюватись також за рахунок позабюджетного фонду охорони навколишнього природного середовища та інших надходжень.

Згідно зі статтею 208 Земельного кодексу України **від відшкодування втрат сільсько- і лісгосподарського виробництва звільняються:**

- ◆ громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культурних споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд;
- ◆ звільнення також стосується будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських будівель, розміщення внутрішньогосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісгосподарських підприємств, організацій та установ, розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, видобування торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному для попереднього використання;
- ◆ об'єкти і території природно-заповідного фонду, ділянок щодо відведення під будівництво й обслуговування об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з альтернативних джерел, для заліснення деградованих та малопродуктивних земель на підставі документації із землеустрою, всеукраїнські громадські організації інвалідів України, – їх підприємства (об'єднання), установи та організації, що фінансуються з Державного бюджету України, звільняються у разі використання земельних ділянок для будівництва реабілітаційних установ для інвалідів і дітей-інвалідів, об'єктів фізкультури, спорту та соціального забезпечення для інвалідів та дітей-інвалідів.

Здійснення внутрішньогосподарського будівництва сільськогосподарськими або лісгосподарськими підприємствами, організаціями, установами, а також громадянами провадиться без відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Перелік земельних ділянок є вичерпним і не підлягає розширенню ні органами влади, ні органами місцевого самоврядування.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте сутність дефініції «відшкодування втрат» згідно з нормами земельного законодавства та яким нормативним документом урегульовано правовідносини із відшкодуванням втрат.
2. Назвіть умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва відповідно до Земельного Кодексу України.
3. Який нормативно-правовий акт регулює порядок визначення втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва та на основі чого вони визначаються.
4. Перелічіть правові підстави звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, передбачені Земельним кодексом України.
5. У яких розмірах втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів. Яким законодавчим документом визначено порядок зарахування?
6. Вкажіть на які цілі дозволяється використовувати кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва та на який орган покладено обов'язок здійснення контролю за їх використанням.
7. У якій формі здійснюється проведення компенсації втрат сільськогосподарських угідь, лісових земель, яким законодавчим документом урегульовано цей процес.
8. Наведіть вихідні дані, за якими визначаються втрати сільськогосподарського виробництва, спричинені вилученням сільськогосподарських угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства.
9. Наведіть вихідні дані, за якими визначаються втрати лісогосподарського виробництва, спричинені вилученням лісових угідь, для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства.
10. За якою формулою визначається розрахунок втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, спричинених обмеженням прав власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ і організацій.



Тести для самоконтролю

1. Відшкодуванню підлягають втрати:

- а) земель, зайнятих прибережними захисними смугами;
- б) земель, зайнятих береговими смугами водних шляхів;
- в) земель, зайнятих гідротехнічними спорудами та каналами;
- г) перелогів.

2. Чи компенсуються втрати сільськогосподарського виробництва незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам?

- а) так;
- б) ні, має бути обраний один з двох видів відшкодування заподіяних збитків;
- в) відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва є відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам;
- г) лише у випадках, прямо передбачених чинним земельним законодавством.

3. Відшкодуванню підлягають втрати, завдані:

- а) викупом земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина, для суспільних потреб;
- б) обмеженням прав орендарів;
- в) викупом земельної ділянки, яка перебуває у власності юридичної особи, для суспільних потреб;
- г) припиненням права власності на земельну ділянку способом її вилучення з мотивів суспільної необхідності у разі введення надзвичайного стану.

4. За формулою $P_v = P_d \times N_v \times K_i$ розраховують:

- а) розмір втрат сільськогосподарського виробництва;
- б) розмір втрат лісогосподарського виробництва;
- в) розмір втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, спричинених обмеженням прав власників землі і землекористувачів;
- г) розмір недоодержаного доходу.

5. Втрати сільськогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, підлягають:

- а) відшкодуванню власникам земельних ділянок і землекористувачам;

- б) відшкодуванню винятково власникам земельних ділянок;
- в) відшкодуванню і зараховуються до бюджетів міст Київ та Севастополь, Автономної Республіки Крим та обласних бюджетів, міст республіканського Автономної Республіки Крим та обласного значення, районних бюджетів, бюджетів міст районного значення, селищ, сіл та їх об'єднань;
- г) відшкодуванню і зараховуються на спеціальний рахунок центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

6. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь для цілей, не пов'язаних із веденням сільського господарства, провадиться юридичними і фізичними особами:

- а) у місячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок;
- б) впродовж двох тижнів після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок;
- в) у тримісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок;
- г) у двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок.

7. Втрати сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному:

- а) у листі Державної фіскальної служби України (ДФСУ);
- б) Земельним кодексом України;
- в) Бюджетним кодексом України;
- г) Податковим кодексом України.

8. Втрати сільськогосподарського виробництва, спричинені вилученням сільськогосподарських угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства, визначаються за формулою:

- а) $P_v = P_d \times H_v \times B_d/B_o$;
- б) $P_v = P_d \times H_v \times B_d/B_o \times K_{int}$;
- в) $P_v = P_d \times H_v \times K_1$;
- г) $P_v = P_c \times H_n \times K_f \times K_1$.

9. За формулою $R_v = (1-K) \times H_v \times \Pi_d$ розраховують:

- а) розмір втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинених обмеженням прав власників землі і землекористувачів;
- б) розмір втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства;
- в) розмір втрат лісогосподарського виробництва, зумовлених вилученням лісових земель та чагарників;
- г) розмір збитків, спричинених обмеженнями у використанні земель.

10. Коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь – це:

- а) відношення показника норми прибутку до норми капіталізації;
- б) показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги;
- в) відношення середньозваженого балу загальної економічної оцінки освоєваних земель до середньозваженого балу загальної економічної оцінки земель, відведених для державних і громадських потреб;
- г) відношення показника диференціального доходу оцінки ріллі землеоцінного району, в якому відводиться земельна ділянка, до аналогічного показника загалом по Автономній Республіці Крим, області, містах Київ та Севастополь.

Список літератури

1. *Дорош Й.М., Дорош О.С.* Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навч. посіб. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
2. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. *Про землеустрій*: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
4. *Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню*: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 № 1279. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF>

Тема 4.15

ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ І ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА ЕКОНОМІКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

- 4.15.1 Режимоутворювальні об'єкти та їх класифікація.
- 4.15.2. Види обмежень і обтяжень прав щодо використання земельних ділянок.
- 4.15.3. Збитки, зумовлені обмеженнями та обтяженнями і порядок їх визначення.
- 4.15.4. Земельні сервітути.
- 4.15.5. Емфітевзис і суперфіцій та оцінка права користування ними.

4.15.1.

Режимоутворювальні об'єкти та їх класифікація

Конституцією України визначено, що право власності є непорушним і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Однак власність не має використовуватися на шкоду людині і суспільству. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Земельним кодексом встановлено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження в обсязі, передбаченому законом або договором. Право власності на земельну ділянку може бути обмежено правами інших осіб. Статтею 111 Кодексу визначено конкретний перелік обмежень прав на земельну ділянку.

Види та характер обмежень зумовлюються особливостями режимоутворювальних об'єктів.



Режимоутворювальний об'єкт – це об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та/або навколо якого з огляду на його природні або набуті властивості згідно із законодавством встановлюються обмеження у використанні земель.

Законодавчою базою формування складу режимоутворювальних об'єктів є Земельний та Водний кодекси України, інші законодав-

чі акти, що регламентують створення відповідних зон навколо або вздовж таких об'єктів та визначають основні вимоги щодо використання земель у них. Режимоутворювальні об'єкти та зони обмеженого режиму використання земель у них, що створюються, взаємопов'язані і мають чітку просторову прив'язку.

Залежно від виду зони або смуги режимоутворювальні об'єкти класифікуються так (табл. 4.15.1).

Таблиця 4.15.1. Класифікація режимоутворювальних об'єктів

№ з/п	Режимоутворювальні об'єкти	Типи зони (смуги)
1	Об'єкти Чорнобильської АЕС	Зона радіоактивно забрудненої території. Зона надзвичайної екологічної ситуації
2	Об'єкти містобудування історичної забудови, архітектурні пам'ятки тощо	Зона регулювання забудови. Зона особливого режиму забудови
3	Підземні та відкриті джерела водопостачання, водоводи, курорти, лікувально-оздоровчі об'єкти	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (перший, другий, третій пояси зони). Округ санітарної охорони курортів (перша, друга, третя зона округу)
4	Об'єкти природно-заповідного фонду, культурної спадщини, транспорту, зв'язку, енергетичної системи, гідрометеорологічної діяльності, навколо геодезичного пункту, об'єктів інженерних комунікацій, промислові об'єкти	Охоронна зона
5	Об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, електронних полів тощо	Санітарно-захисна зона
6	Військові частини, установи, військово-навчальні заклади, підприємства та організації Збройних сил України, інших військових формувань	Прикордонна смуга. Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань. Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів
7	Моря, озера, водосховища, річки, інші водойми	Водоохоронна зона
	Судноплавні водні шляхи	Берегова смуга водних шляхів Смуга відведення Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах; уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
8	Особливо цінні землі сільськогосподарського, природно-заповідного та історико-культурного призначення	Територія особливого порядку зміни цільового призначення і припинення прав

Охоронні зони створюються для забезпечення нормальних умов експлуатації режимоутворювальних об'єктів, запобігання їх ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти. Зони санітарної охорони встановлюються для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. Санітарно-захисні зони мають метою відокремлення режимоутворювальних об'єктів від територій житлової забудови. Зони особливого режиму використання земель створюються для забезпечення функціонування режимоутворювальних об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на режимоутворювальних об'єктах. Прикордонні смуги визначаються для забезпечення у їх межах особливого режиму використання земель.

У межах округу санітарної охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям та громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення. Водоохоронні зони і прибережні смуги створюються з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх. Смуги відведення виділяються для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження й руйнування каналів зрошувальних та осушувальних систем, гідротехнічних і гідрометричних споруд, водойм та гребель на берегах річок. Берегові смуги водних шляхів встановлюються для проведення робіт, пов'язаних зі судноплаством.

Зазначені цілі створення зон (смуг) обмеженого землекористування зумовлюють особливості відповідного режиму використання та охорони земель.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та ухваленими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Перелік обмежень, що реєструються у Державному земельному кадастрі, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (табл. 4.15.2).

Таблиця 4.15.2. Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок

Код	Назва
1	2
01	<i>Охоронна зона</i>
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта
02	<i>Зона санітарної охорони</i>
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)
02.02	Округ санітарної охорони курортів
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)
03	<i>Санітарно-захисна зона навколо об'єкта</i>
04	<i>Зона особливого режиму використання земель</i>
04.01	Прикордонна смуга

Продовження табл. 4.15.2

1	2
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів
05	Водоохоронне обмеження
05.01	Водоохоронна зона
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
05.04	Берегова смуга водних шляхів
05.05	Смуга відведення
05.06	Пляжна зона
06	Інше обмеження
06.01	Зона особливого режиму забудови
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації
06.04	Умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт
07	Земельні сервітути
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій
07.04	Право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд

Закінчення табл. 4.15.2

1	2
07.10	Інші земельні сервітути
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду
10.1	Національні природні парки
10.2	Біосферні заповідники
10.3	Регіональні ландшафтні парки
10.4	Заказники
10.5	Пам'ятки природи
10.6	Заповідні урочища
10.7	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва

Вказаний перелік не містить особливо цінних земель, хоча згідно зі ст. 150 Земельного кодексу для них встановлено особливий порядок зміни цільового призначення та припинення прав на земельні ділянки.

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

4.15.2.

Види обмежень і обтяжень прав щодо використання земельних ділянок

Земельним законодавством визначено, що обтяження прав на земельну ділянку встановлюються законом або актами уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи або договором через встановлення заборони на користування та/або розпорядження, зокрема її відчуження.



Обмеження у використанні земель – це різні умови і заборони, виконання яких пов'язане з використанням земельних ділянок та об'єктів, розташованих на них, а також із проведенням будівництва й інших видів діяльності.

Визначення змісту обмеження у використанні земель більшою мірою через заборони та умови щодо використання земельної ділянки зумовлено специфікою землі, бо як зазначають науковці, вона є найважливішою складовою частиною навколишнього природного середовища, що характеризується особливістю природної структури – ґрунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами, які використовуються як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві або як місце розташування різноманітних об'єктів тощо. Тому зазначені види обмежень у використанні земель є найпоширенішими.

Обмеження можна класифікувати відносно:

- ◆ заборони щодо використання земельної ділянки;
- ◆ умови використання земельної ділянки;
- ◆ надбання чи призупинення права на земельну ділянку;
- ◆ установлення лімітів щодо використання земельних ділянок.

Заборони щодо здійснення певного виду діяльності на земельній ділянці в межах її обмежень включають можливість проводити певну діяльність на території дії обмежень та встановлюються з метою охорони земельних ділянок та зменшення антропогенного впливу на навколишнє природне середовище. Так, відповідно до статті 18 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» **забороняється:**

- ◆ будівництво санаторіїв, піонерських таборів, баз і будинків відпочинку, а також будівництво нових підприємств, які шкідливо впли-

- вають на здоров'я населення й навколишнє середовище; будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію;
- ◆ природокористування, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки;
 - ◆ унесення пестицидів, гербіцидів, отрутохімікатів без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;
 - ◆ залучення школярів, учнів і студентів до робіт, які можуть негативно вплинути на стан їх здоров'я (табл. 4.15.3).

Таблиця 4.15.3. Класифікація видів обмежень у використанні земельних ділянок

Вид класифікації обмеження	Назва обмеження
Заборони щодо використання земельної ділянки	Заборона на провадження певних видів діяльності на земельній ділянці
	Заборони щодо способів використання земельної ділянки в межах території дії обмежень
	Заборони щодо розміщення об'єктів у межах території дії обмежень
Умови використання земельної ділянки	Заборони щодо визначення кола суб'єктів, які не можуть перебувати в зоні встановлення обмеження прав на земельні ділянки
	Умови щодо одержання спеціальних дозволів на використання земельної ділянки в межах дії обмежень
	Умови щодо можливих способів використання земельної ділянки
	Умова надання права здійснювати природокористування на земельній ділянці стороннім людям
	Умови додержання природоохоронних вимог
Надбання або призупинення права на земельну ділянку	Право на переважну купівлю у разі продажу земельної ділянки
	Умови прийняття спадщини лише спадкоємцем
Установлення лімітів щодо використання земельних ділянок	Умови щодо щільності, висоти, глибини і строків забудови та освоєння земельної ділянки
	Умови щодо збереження зелених насаджень та охорони природного середовища проживання і шляхів міграції тварин
	Гранично допустимі норми навантаження на земельну ділянку в межах території дії обмежень
	Будівельно-ремонтні умови

Заборона на провадження певних видів діяльності на земельній ділянці часто трапляється у законодавстві. Так, відповідно до статті 48 Земельного кодексу встановлюються обмеження на здійснення певних видів діяльності на землях оздоровчого призначення. Стаття 52 встановлює обмеження певних видів діяльності на землях рекреаційного призначення. Курортне законодавство наводить переліки видів діяльності, заборонених в округах санітарної охорони на землях оздоровчого призначення. Природоохоронне законодавство встановлює перелік видів діяльності, заборонених на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Відповідно до статей 89 і 90 Водного кодексу України у **прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:**

- ◆ розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво;
- ◆ зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- ◆ влаштування літніх таборів для худоби;
- ◆ будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних), зокрема баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- ◆ миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- ◆ влаштування звалищ сміття, гноєховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється:

- ◆ застосування стійких та сильнодіючих пестицидів;
- ◆ влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;
- ◆ влаштування вигрібів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом понад 1 м³ на добу;
- ◆ влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів.

Заборони щодо розміщення об'єктів у межах території дії обмежень передбачені законодавством майже на всіх територіях, що встановлені навколо/уздовж режимоутворювальних об'єктів. Відповідні об'єкти можуть бути як природного характеру (дерева, чагарники, тощо), так і ті, що створені в результаті людської діяльності або природні об'єкти, вилучені із природного стану (архітектурні об'єкти,

будівельні матеріали, об'єкти, створені в результаті людської діяльності). Відповідно до статті 40 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», в охоронних зонах *не допускається* будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду.

Заборони щодо визначення кола суб'єктів, які не можуть перебувати в зоні встановлення обмеження прав на земельні ділянки встановлюються для забезпечення державної безпеки, захисту населення та збереження/охорони природних об'єктів. Відповідно до норм «Положення про прикордонний режим» у межах прикордонної смуги визначаються місця масового відпочинку населення та місця для купання, встановлюється порядок їх обладнання й використання, визначаються місця утримання і випасання худоби. Також у межах прикордонної смуги та контрольованого прикордонного району забороняється проживання іноземних осіб та осіб без громадянства.

Умови щодо одержання спеціальних дозволів на використання земельної ділянки в межах дії обмежень встановлюються для збереження режимоутворювальних об'єктів та зменшення антропогенного впливу на них. Відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» на археологічних територіях, що охороняються, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини. Також у прилеглий зоні біля розміщення та функціонування меліоративних систем виконання будь-яких робіт та розміщення окремих об'єктів може здійснюватися після отримання відповідного дозволу (ст. 24 Закону України «Про меліорацію»).

Умови щодо можливих способів використання земельної ділянки передбачають можливість використання земельної ділянки (або її частини) лише певним (доступним) способом. Так, прибережні землі річок, на яких встановлюються зони їх можливого затоплення внаслідок повеней та паводків один раз на два роки, земельні ділянки можуть використовуватися лише як природні сіножаті та пасовища (п. 10 Порядку використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків).

Умова надання права здійснювати природокористування на земельній ділянці стороннім особам може стосуватися як визначеного, так і невизначеного кола осіб. Це стосується полювання, рибальства, збирання дикорослих рослин. Також відповідні обмеження встановлюються для забезпечення доступу на земельну ділянку для ремонту об'єктів інфраструктури: електричних мереж, ліній зв'язку, комунікаційних трубопроводів тощо.

Щодо умов додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, то слід зазначити, що відповідно до ст. 91 і 96 Кодексу і землевласники, і землекористувачі зобов'язані додержуватися природоохоронних вимог – це загальне обмеження. Відносно такого обтяження, як вимога виконання певних робіт, то, по-перше, у документації на встановлення такого обмеження слід чітко визначити вичерпний перелік виконуваних робіт, по-друге, передбачити строки виконання цих робіт і санкції за їх порушення. Інакше можна лише зобов'язати виконати зобов'язання в натурі та відшкодувати збитки.

Надбання або призупинення права на земельну ділянку передбачає заборону укладання договорів купівлі-продажу, дарування, обміну, довічного утримання, іпотеки та інших договорів щодо відчуження земельних ділянок, а також на передачу у спадщину певним особам упродовж певного строку. Коло осіб, на яких поширюється зазначена заборона, може визначатися поіменно, а може – за родовими ознаками.

Передбачено також обмеження через встановлення заборон на передачу земельної ділянки (її частини) в оренду (суборенду). Ця заборона може бути строковою і безстроковою, стосуватися усіх осіб, або певного кола осіб, або певної особи.

Може бути встановлене право на переважну купівлю у разі продажу земельної ділянки. Право на переважну купівлю землі встановлюється щодо конкретної особи (конкретних осіб) і означає, що у разі продажу земельної ділянки користувач (користувачі) цього права може придбати земельну ділянку за пропонуваними продавцем умовами, маючи перевагу перед іншими покупцями. Якщо переважна купівля стосується кількох осіб, то суб'єкт, який встановив це право, зобов'язаний визначити порядок реалізації цими суб'єктами права на переважну купівлю. Якщо ж такий порядок не визначений, то вони мають право встановити цей порядок за взаємною згодою.

Передбачена можливість впровадження умови прийняття спадщини лише визначеним спадкоємцем може бути реалізована у таких формах:

1) спадкодавець передає землю одному із своїх спадкоємців, ставлячи йому за умову прийняття певної частини спадщини (разом з боргами спадкодавця);

2) продавець передає землю покупцеві, ставлячи йому за умову передачу цієї земельної ділянки у спадщину визначеній особі;

3) власник укладає договір з певною особою, відповідно до якого він зобов'язується передати цій особі земельну ділянку у власність, якщо тільки визначений спадкоємець третьої особи (не цієї певної особи) прийме спадщину у разі смерті цього спадкодавця. Це обмеження є особистим і припиняється зі смертю власника земельної ділянки або визначеного спадкоємця.

Умови щодо щільності, висоти, глибини і строків використання та забудови земельної ділянки встановлюються у випадку розміщення на земельній ділянці або її частині лінійних комплексів інженерних споруд (газо-, водо-, нафто- проводів; ліній електрозв'язку), історичні та археологічні пам'ятки, або певні об'єкти, навколо яких встановлюються вільні від забудови зони тощо. *Крім того існують умови початку і завершення забудови або освоєння земельної ділянки впродовж певного строку.* Наприклад, умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги (ділянки дороги) може стосуватися як дороги, прилеглої до цієї земельної ділянки, так і дороги, розташованої зовсім в іншій місцевості. Для вимоги про будівництво або ремонт дороги обов'язковою ознакою є строк початку і завершення цього будівництва. Якщо такого строку не встановлено, вимога не має правового значення, позаяк власник може нічого не будувати і не нести за це жодної відповідальності.

Умови щодо збереження зелених насаджень та охорони природного середовища проживання і шляхів міграції тварин встановлюються до землевласників та землекористувачів у снігозахисних лісосмугах та в межах смуги відведення автомобільної дороги (Закон України «Про автомобільні дороги»). Умови щодо забезпечення охорони навколишнього природного середовища визначаються Законами України «Про рослинний світ» та «Про Червону книгу України».

Гранично допустимі норми навантаження на земельну ділянку в межах території дії обмежень встановлюються з метою охорони

земель від антропогенного впливу та забезпечення належної експлуатації режимоутворювальних об'єктів.

Будівельно-ремонтні вимоги встановлюються з метою забезпечення належної експлуатації режимоутворювальних об'єктів, захисту населення та охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів.

Крім вказаної класифікації видів обмежень використання земельної ділянки, їх можна класифікувати також за такими ознаками: за дією в часі; за метою встановлення; за видами суб'єктів, на які вони поширюються; за типами використання; за способом платності; за підставою виникнення.

4.15.3.

Збитки, зумовлені обмеженнями та обтяженнями і порядок їх визначення

Заборона або покладення на суб'єктів земельних відносин додаткового обов'язку щодо вчинення певних дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок, прямо не пов'язано з виникненням збитків. Останні зумовлюються тими обмеженнями у використанні земель, що пов'язані з додержанням екологічних, санітарних та інших вимог.

Зокрема *охоронні зони виконують захисні* функції не лише щодо природних, культурних та інших об'єктів від негативної господарської діяльності, а й призначені для захисту людей і довкілля від шкідливого впливу промисловості, транспорту, інших об'єктів інфраструктури, які становлять підвищену екологічну безпеку. Режим охоронних зон визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі її впливу на навколишнє природне середовище.

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду.

У межах зон охорони пам'яток забороняються містобудівні, архітектурні, ландшафтні перетворення, будівельні, шляхові, земельні роботи тощо.

У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джере-

лам водопостачання, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, обмежується інша господарська діяльність.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових будинків, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Особливий режим землекористування запроваджується навколо військових об'єктів для здійснення охорони державного кордону, захисту населення від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Заборона спорудження певних об'єктів у зазначених зонах, обмеження господарської діяльності, а також переведення одних угідь в інші зумовлюють збитки власників землі та землекористувачів, які мають відшкодуватися. Конкретний розмір збитків визначається спеціальними комісіями районних державних адміністрацій або органів місцевого самоврядування в порядку, який встановлено постановами Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. №284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» та від 17 листопада 1997 р. № 1279 «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню».

Обмеження у землекористуванні, що пов'язані із встановленням охоронних і санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та зон санітарної охорони джерел водопостачання, негативно впливають на економічні показники діяльності основних землекористувачів, обмежують застосування складної сільськогосподарської техніки, внесення органічних та мінеральних добрив, а іноді призводять до змін внутрішньої організації території сільськогосподарських підприємств, перенесення на нові місця житлових і соціальних об'єктів.

Пов'язані з вказаними та іншими обмеженнями збитки і втрати виробництва, як правило, не відшкодовуються або ж компенсуються лише частково. Методичні норми відшкодування збитків, зумовлених обтяженнями у землекористуванні, потребують додаткового дослідження та законодавчого врегулювання.

4.15.4. Земельні сервітути

Загальні положення про права на чужі речі в цілому та про сервітути зокрема, містяться у Цивільному кодексі України. В ньому також використовується категорія «земельний сервітут». Однак земельний сервітут за Земельним кодексом і земельний сервітут за Цивільним кодексом не є тотожними категоріями. Об'єктом цивільно-правового земельного сервітуту є право обмеженого користування не лише земельною ділянкою, а й іншим нерухомим майном.

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

Встановлення земельного сервітуту веде до певного обмеження прав власника (землекористувача) на земельну ділянку, обтяжену сервітутом. І хоча власник або землекористувач має право вимагати встановлення сервітуту навіть у судовому порядку, з іншого – встановлення такого сервітуту не має унеможливити використання власником (землекористувачем) цієї ділянки за її цільовим призначенням.

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- ◆ право проходу та проїзду на велосипеді;
- ◆ право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- ◆ право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- ◆ право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- ◆ право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- ◆ право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- ◆ право прогону худоби по наявному шляху;
- ◆ право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- ◆ право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм).
- ◆ право на будівництво та розміщення об'єктів нафтовидобування;
- ◆ право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- ◆ інші земельні сервітути.

Наведений перелік не є вичерпним.

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Підставою для встановлення земельного сервітуту є договір або рішення суду. Якщо між сторонами – власником земельної ділянки й особою, яка вимагає встановлення сервітуту, досягнута домовленість щодо всіх умов стосовно сервітуту, виникнення цього права можливе на підставі договору.

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту загалом або щодо окремих його умов сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, заінтересована у встановленні сервітуту (власник земельної ділянки або землекористувач), вправі пред'явити до суду позовну заяву до власника сусідньої земельної ділянки. Пред'явлення такого позову ґрунтується на його праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Позивач має довести в суді, що нормальне господарське використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужого майна (земельної ділянки) і при цьому задоволення його потреб неможливе яким-небудь іншим способом.

Сервітутне право виникає з моменту його державної реєстрації незалежно від підстави свого виникнення – договору чи рішення суду. Договір може бути зареєстрований після моменту досягнення домовленості за всіма його істотними умовами та втіленням у форму, передбачену законом, рішення суду – після вступу його в силу.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Сервітут визначається як обмежене платне (або безплатне) користування земельною ділянкою, тобто йдеться про можливість стягнення плати за користування сервітутом. Власник також вправі вимагати плати за встановлення сервітуту. З огляду на це плата за користування сервітутом і плата за його встановлення є нетотожними поняттями. Сторони, за загальним правилом, мають дійти домовленості щодо порядку та форми як першого, так і другого виду плати. Отже, встановлення правила про можливість власника вимагати плати від осіб, в інтересах яких він був встановлений, свідчить про існування загального правила про платний режим користування ділянкою, обтяженою сервітутом. Власник не вправі вимагати такої плати за встановлення сервітуту лише в тому разі, якщо це прямо закріплено в законі.

Визначення плати за користування сервітутом належить до компетенції суб'єктів сервітутних відносин. Під час визначення розміру плати сторони мають виходити з того, що плата має бути адекватною тим обмеженням і незручностям, яких зазнаватиме власник за реалізації свого права на обтяжене сервітутом майно.

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- ◆ поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- ◆ відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- ◆ рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- ◆ закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- ◆ невикористання земельного сервітуту впродовж трьох років;
- ◆ порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

- ◆ припинення підстав його встановлення;
- ◆ коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

4.15.5.

Емфітевзис і суперфіцій та оцінка права користування ними

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім земель державної та комунальної власності.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

Методика оцінки права користування чужою ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування земельної ділянки для забудови (суперфіцій) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки і розраховується як поточна вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Для оцінки права користування чужою ділянкою на умовах емфітевзису та суперфіцію для користувача земельної ділянки застосовують такі методи:

- ♦ порівняння цін продажу;
- ♦ капіталізації додаткового доходу користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Методичний підхід, заснований на порівнянні цін продажу ґрунтується на тому, що вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу цих прав для таких земельних ділянок, зокрема на земельних торгах, з урахуванням розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо таких об'єктів.

За методичним підходом, що ґрунтується на капіталізації доходу, вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначають як поточну вартість майбутнього додаткового доходу для користувача земельної ділянки за формулою:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1+C_k)^i} + P,$$

$Ц_{пк}$ – вартість права суперфіцію або емфітевзису земельної ділянки, визначена способом непрямої капіталізації чистого доходу, грн; D_{oi} – додатковий дохід орендаря за i -й рік, грн; n – кількість періодів, що залишилися до кінця строку користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором, роки; t – певний період (рік) у межах строку користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n).

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеною договором користування ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Визначаючи вартість права користування земельною ділянкою на умовах суперфіцію для забудованої земельної ділянки, доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості – землею і земельними поліпшеннями.

Оцінку права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводять з урахуванням впливу на функціональну цілісність земельної ділянки, забудову, можливості найефективнішого використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначають як різницю між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також способом зіставлення цін продажу таких земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.



Контрольні питання та завдання

1. Розкрийте сутність поняття «режимоутворювальний об'єкт». Яким законодавчим актом воно визначене?
2. Назвіть класифікацію режимоутворювальних об'єктів, навколо яких формуються зони з обмеженим режимом використання земель.
3. На які види розподіляють території режимоутворювальних об'єктів із внутрішніми функціональними зонами та зонами з обмеженим режимом використання земель, що формуються навколо них?

4. Охарактеризуйте обмеження щодо заборони використання земельної ділянки.
5. Охарактеризуйте обмеження щодо умови використання земельної ділянки.
6. Охарактеризуйте обмеження щодо надбання чи призупинення права на земельну ділянку.
7. Охарактеризуйте обмеження щодо установлення лімітів щодо використання земельних ділянок.
8. Розкрийте суть збитків, зумовлених обмеженнями та охарактеризуйте порядок їх визначення.
9. Розкрийте сутність понять «емфітевзис» та «суперфіцій». Охарактеризуйте їх зміст.
10. Охарактеризуйте методику оцінки права користування чужою ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).



Тести для самоконтролю

1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб це:

- а) емфітевзис;
- б) суперфіцій;
- в) земельний сервітут;
- г) економічна зона.

2. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови це:

- а) суперфіцій;
- б) емфітевзис;
- в) земельний сервітут;
- г) економічна зона.

3. Право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) це:

- а) земельний сервітут;
- б) суперфіцій;
- в) емфітевзис;
- г) економічна зона.

4. Охоронні зони створюють:

- а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій;
- б) навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення;
- в) навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань;
- г) навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

5. Зони санітарної охорони створюють:

- а) навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення;
- б) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій;
- в) навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань;
- г) навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

6. Санітарно-захисні зони створюють:

- а) навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань;
- б) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій;
- в) навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення;

- г) навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

7. Зони особливого режиму використання земель створюють:

- а) навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України;
- б) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій;
- в) навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення;
- г) навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань.

8. З метою охорони водних об'єктів у районах, що використовуються для лікувальних і оздоровчих потреб, встановлюють:

- а) округи санітарної охорони курортів;
- б) зони обмежень;
- в) зони санітарної охорони;
- г) водоохоронні зони.

9. Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху – це:

- а) емфітевзис;
- б) сервітут;
- в) суперфіцій;
- г) оренда.

10. Не є видом обмеження:

- а) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- б) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- в) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- г) умови надавати право полювання, вилову риби тощо.

Список літератури

1. *Водний кодекс* від 06.06.1995 № 213/95-ВР. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>
2. *Дорош Й.М., Дорош О.С.* Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
3. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. *Лісовий кодекс* від 21.01.1994 № 3852-XII. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>
5. *Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України* від 17.10.2012 № 1051. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>
6. *Про природно-заповідний фонд України: Закон України* від 16.06.1992 № 2456-XII. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>
7. *Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України* від 17.02.2011 № 3038-VI. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

ДОДАТКИ

Додаток А

1. Землі адміністративно-територіальних одиниць України та ефективність їх використання на 01.11.1990 р.

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Площа земель, тис. га		Чисельність населення, тис. осіб		Відсоток урбанізації	Щільність населення, осіб / 1 км ²	Площа міських земель на особу / м ²
		всього	міст і сіл	всього	міське			
1	Автономна Республіка Крим	2694,5	58,7	2596	1788	68,9	96,3	328,3
2	Вінницька	2651,4	21,9	1908	880	46,1	72,0	248,9
3	Волинська	2014,4	16,8	1073	549	51,2	53,3	306,0
4	Дніпропетровська	3192,3	123,1	3919	3280	83,7	122,8	375,3
5	Донецька	2651,6	189,9	5353	4843	58,0	201,9	392,1
6	Житомирська	2980,8	26,0	1504	821	54,6	50,5	316,7
7	Закарпатська	1275,3	21,8	1272	536	42,1	99,7	406,7
8	Запорізька	2718,5	35,7	2108	1612	76,5	77,5	221,5
9	Івано-Франківська	1392,7	38,8	1452	626	43,1	104,3	619,8
10	Київська	2894,3	100,0	4589	3727	81,2	158,6	268,3
11	Кіровоградська	2458,8	17,1	1248	762	61,1	50,8	224,4
12	Луганська	2668,5	156,7	2877	2493	86,6	107,8	628,6
13	Львівська	2183,1	47,9	2771	1677	60,5	126,9	285,6
14	Миколаївська	2463,0	20,1	1351	894	66,2	54,9	224,8
15	Одеська	3331,3	34,9	2634	1747	66,3	79,1	199,8
16	Полтавська	2875,4	34,2	1763	1016	57,6	61,3	336,6
17	Рівненська	2005,2	12,6	1182	556	47,0	58,9	226,6
18	Сумська	2383,9	34,0	1431	910	63,6	60,0	373,6
19	Тернопільська	1382,4	15,9	1177	499	42,4	85,1	318,6
20	Харківська	3146,7	67,8	3189	2525	79,2	101,3	268,5
21	Херсонська	2841,4	14,4	1270	786	61,9	44,7	183,2
22	Хмельницька	2062,9	17,4	1522	758	49,8	73,8	229,6
23	Черкаська	2092,1	31,1	1532	829	54,1	73,2	375,2
24	Чернівецька	809,6	18,7	940	401	42,7	116,1	466,3
25	Чернігівська	3191,8	45,9	1398	782	55,9	43,8	587,0
	Україна	60355,0	1201,4	52057	35297	67,8	86,3	340,4

2. Розподіл земель міст і селищ міського типу за видами угідь на 01.11.1990 р.

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Кількість міст і селищ	Площа земель, тис. га	У тому числі				До площі земель, %		
				забудовані землі	с.-г. угіддя	з них присадибні, сади, городи	лісові площі	забудовані	с.-г. угіддя	лісові площі
1	Автономна Республіка Крим	71	58,7	26,5	12,9	5,3	7,7	45,1	22,0	13,1
2	Вінницька	44	21,9	12,7	5,3	4,8	1,0	58,0	24,2	4,6
3	Волинська	30	16,8	6,7	7,6	4,6	0,8	39,9	45,2	4,8
4	Дніпропетровська	72	123,1	59,4	29,1	24,8	12,3	48,3	23,6	10,0
5	Донецька	184	189,9	105,9	52,3	47,1	9,9	55,8	27,5	5,2
6	Житомирська	52	26,0	16,5	5,5	3,9	1,2	63,5	21,2	4,6
7	Закарпатська	38	21,8	9,4	8,1	3,9	0,9	43,1	37,2	4,1
8	Запорізька	33	35,7	22,1	6,6	3,5	4,5	61,9	18,5	12,6
9	Івано-Франківська	39	38,8	10,0	23,0	13,3	1,5	25,8	59,3	3,9
10	Київська	57	100,0	38,4	14,4	12,3	39,1	38,4	14,4	39,1
11	Кіровоградська	22	17,1	6,7	6,0	5,4	1,5	39,2	35,1	8,8
12	Луганська	146	156,7	97,3	22,3	8,3	17,0	62,1	14,2	10,8
13	Львівська	76	47,9	24,0	13,9	9,0	5,2	50,1	29,0	10,9
14	Миколаївська	21	20,1	7,0	5,0	4,5	1,0	34,8	24,9	5,0
15	Одеська	40	34,9	23,6	4,5	3,9	1,6	67,6	12,9	4,6
16	Полтавська	34	34,2	25,5	4,6	2,6	2,2	74,6	13,5	6,4
17	Рівненська	27	12,6	7,8	3,4	3,1	0,4	61,9	27,0	3,2
18	Сумська	36	34,0	20,6	9,5	5,6	0,9	60,6	27,9	2,6
19	Тернопільська	37	15,9	5,5	7,0	6,0	1,2	34,6	44,0	7,5
20	Харківська	78	67,8	23,0	25,0	22,5	4,6	33,9	36,9	6,8
21	Херсонська	39	14,4	9,9	1,2	1,0	0,9	68,8	8,3	5,6
22	Хмельницька	37	17,4	8,3	4,9	3,6	0,8	47,7	28,2	4,6
23	Черкаська	34	31,1	12,8	12,7	10,5	2,0	41,2	40,8	6,4
24	Чернівецька	19	18,7	7,6	5,9	5,2	3,6	40,6	31,6	19,3
25	Чернігівська	46	45,9	20,7	17,9	11,8	2,7	45,1	39,0	5,9
Україна		1312	1201,4	607,9	308,6	226,5	124,5	50,6	25,7	10,4

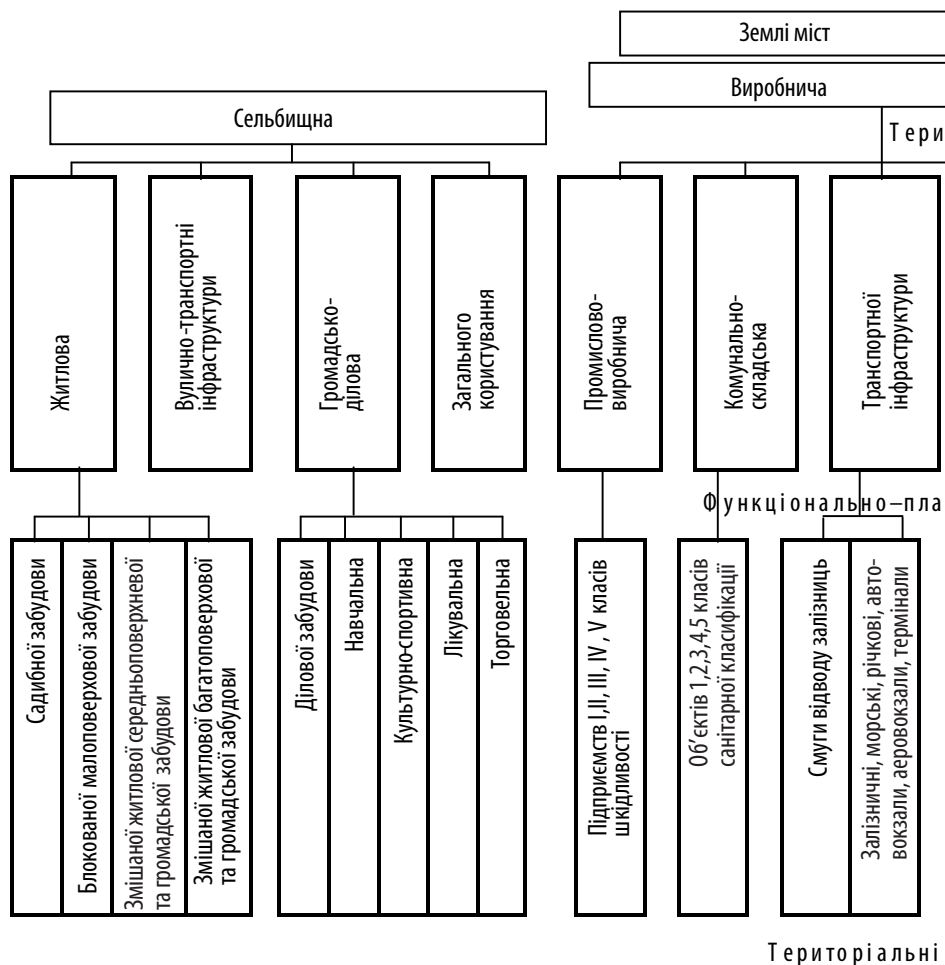
3. Розподіл земель міста

№ рядка	Власники землі, землекористувачі та землі, не надані у власність або користування	Шифр рядка	Загальна площа, га	Сільськогосподарські землі, всього	Ліси, всього	Забудовані землі			
						всього	У тому числі		
							землі промисловості	землі під відкритими розробками і т.ін.	землі транспорту і зв'язку
А	Б	В	2	3	21	34	37	38	45
1	Сільськогосподарські підприємства, всього	01	3414,6	2575,8	400,2	135,6	5,9	44,8	0,6
2.4	Ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку і господ. будівель	22	3246,7	2220,6	–	1026,1	–	–	–
2.5	Ділянки для садівництва	23	1281,9	932,9	–	349,0	–	–	–
2.6	Ділянки для дачного будівництва	27	89,8	22,9	–	66,9	–	–	–
2.7	Ділянки для гаражного будівництва	31	163,2	–	–	163,2	–	–	147,7
2.9	Ділянки для здійснення не с.–г. підприємницької діяльності	39	23,4	–	–	23,4	1,8	–	0,4
3	Заклади, установи, організації, всього	41	14014,1	67,7	170,9	13567,6	69,2	–	46,3
4	Промислові та інші підприємства	59	4473,4	0,1	–	4467,7	3852,3	–	4,1
5	Підприємства та організації транспорту	66	2185,5	–	–	2185,4	0,1	–	2064,8
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	75	1630,3	11,0	451,6	1167,7	722,5	–	6,9
7.1	Природоохоронного призначення	84	326,0	–	165,8	160,2	–	–	–
7.2	Оздоровчого призначення	85	228,0	–	182,9	45,1	–	–	–
7.3	Рекреаційного призначення	86	98,7	–	94,1	4,6	–	–	–
7.4	Історико–культурного призначення	87	420,0	–	288,6	131,4	–	–	–
8	Лісогосподарські підприємства	88	34376,4	–	34124,4	252,0	–	–	–
9	Водогосподарські підприємства	90	0,3	–	–	0,3	–	–	–
10	Спільні підприємства	91	168,3	0,8	–	167,5	9,7	–	5,0
11	Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	92	43,4	0,1	–	43,3	0,2	–	–
12	Землі запасу, та не надані у власність або користування, всього	93	17374,0	160,1	214,8	10436,2	–	–	0,7
13	Всього земель	99	83558,0	5992,0	36093,3	34393,2	4661,8	44,8	2276,5

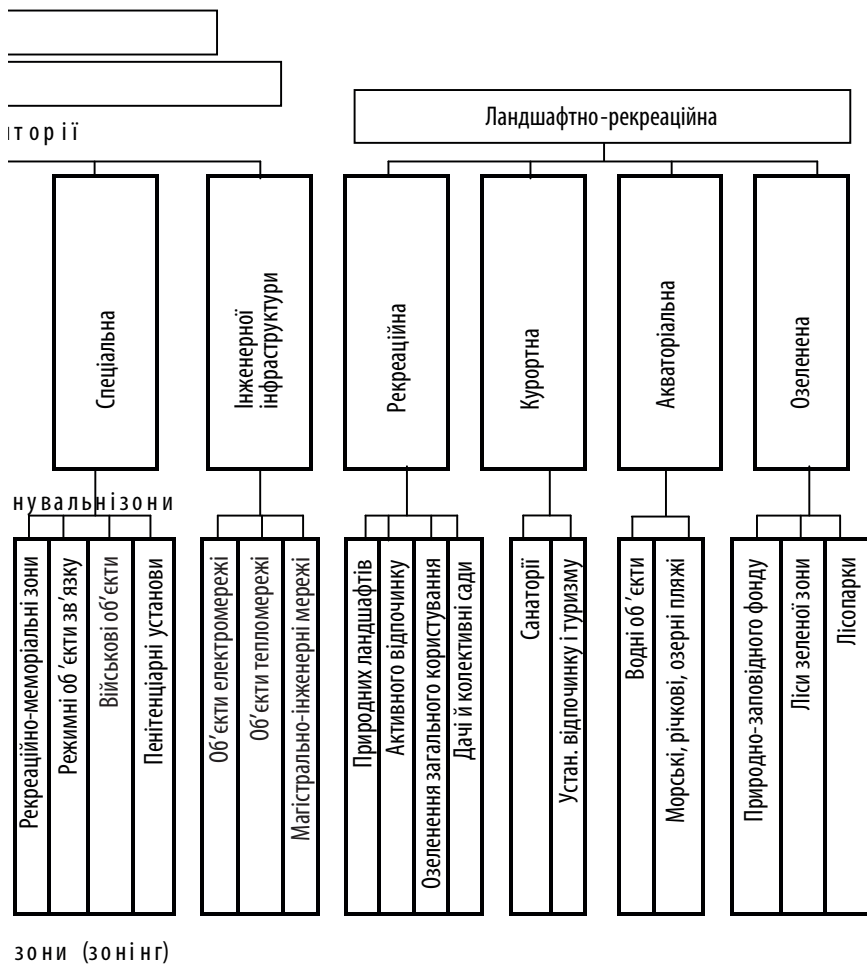
Києва за категоріями

землі, які використовують для технічної інфраструктури		землі для відпочинку та інші відкриті землі	Болота, всього	Відкриті землі	Води, всього	Розподіл земель за категоріями								
						сільськогосподарського призначення	житлової та громадської забудови	природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	оздоровчого призначення	рекреаційного призначення	історико-культурного призначення	лісогосподарського призначення	водного фонду	промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
50	55	63	67	72	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	
-	39,4	90,9	79,9	132,2	2719,2	65,6	4,3	-	-	-	398,2	220,8	6,5	
-	9,7	-	-	-	-	3246,7	-	-	-	-	-	-	-	
-	234,4	-	-	-	1281,9	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	56,0	-	-	-	-	-	-	-	89,8	-	-	-	-	
-	4,4	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	162,9	
-	8,0	-	-	-	-	13,2	-	-	8,0	-	-	-	2,2	
4,5	1142,5	6,6	0,7	200,6	-	13079,4	385,6	47,1	54,7	-	170,9	207,2	69,2	
15,2	257,8	-	-	5,6	-	583,4	0,7	3,2	8,9	-	-	5,6	3871,6	
-	55,4	-	-	0,1	-	65,1	-	-	5,1	-	-	0,1	2115,2	
-	32,4	-	-	-	-	411,2	-	-	-	-	451,6	-	767,5	
-	-	-	-	-	-	30,3	295,7	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	45,1	-	182,9	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	4,6	-	-	94,1	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	6,8	-	-	-	413,2	-	-	-	
-	250,2	-	-	-	-	1,8	7306,9	-	26857,1	-	210,6	-	-	
0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	
-	41,9	-	-	-	-	121,9	-	-	31,7	-	-	-	14,7	
0,8	3,2	-	-	-	-	42,4	-	-	-	-	-	-	1,0	
0,2	10350,5	164,4	6,5	6392,0	160,1	10441,8	-	-	-	-	214,8	6556,4	0,9	
21,0	12485,9	261,9	87,1	6730,5	4161,2	28159,6	7993,2	233,2	27149,4	413,2	1446,1	6990,1	7012,0	

4. Структура функціонального й територіального



зонування міських земель



5. Порівняльна характеристика землекористування Європейських країн та України

Показник	Україна	Країни Європи	Країни Європейського Союзу
Площа земель, млн га:	60,4	1015,6	437,4
чорноземів	28,0	84,0	18,0
сільськогосподарських земель	42,7	474,8	177,7
орних земель	32,5	277,8	115,7
Частка орендованих сільськогосподарських угідь, %	97,0	62,0	53,0
Площа сільськогосподарських земель, сертифікованих як органічні, млн га	0,3	11,6	5,3
Площа зрошуваних земель, млн га	0,5	20,8	11,1
Ціна інвестицій, тис. дол. США за 1 га	1	4,0	5,5
Експорт зернових, млн т	34,8	130,0	38,5
Площа сільськогосподарських земель на 1 жителя, га / 1 особу	0,7	0,6	0,4
Ціна за 1 га земель сільськогосподарського призначення, тис. дол. США	–	3,7	7,2

6. Зведений перелік особливо цінних груп ґрунтів, 2003 р.

№ з/п	Провінції	Площа особливо цінних груп ґрунтів на сільськогосподарських угіддях, га	
		всього	у тому числі рілля
1	2	3	4
1	Поліська Західна	165629	88219
2	Поліська Правобережна	170540	135776
3	Поліська Лівобережна	246044	213186
4	Лісостепова Західна	616979	548599
5	Лісостепова Правобережна	2735584	2507052
6	Лісостепова Лівобережна	2101572	1960992
7	Степова Придунайська	102023	92112
8	Степова Правобережна	928884	899339
9	Степова Лівобережна	2090274	1938236

Закінчення табл. 6

1	2	3	4
10	Степова посушлива Придунайська	194008	177867
11	Степова посушлива Правобережна	783248	744095
12	Степова посушлива Лівобережна	637310	606468
13	Степова посушлива Північно-Кримська	279546	227611
14	Сухостепова Присиваська	618512	594275
15	Передкарпаття	95253	82390
16	Карпати	43273	19020
17	Закарпаття	63654	52325
18	Кримські гори і передгір'я	72297	49603
19	Південний берег Криму	6019	1508
Разом по Україні		11950649	10938673

Додаток Б

1. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні на 01.01.2018 р., грн/га

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Сільськогосподарські угіддя			
		рілля та перелоги	багаторічні насадження	природні сіножаті	природні пасовища
1	Автономна Республіка Крим	25 696,74	90 452,56	4 517,83	4 369,16
2	Вінницька	27 078,28	100 903,04	4 964,03	4 431,95
3	Волинська	21 607,36	27 792,61	14 220,00	11 414,38
4	Дніпропетровська	27 078,28	32 517,96	4 541,96	4 613,91
5	Донецька	31 167,66	69 852,22	5 762,35	5 698,55
6	Житомирська	21 165,27	94 709,77	10 782,73	8 321,82
7	Закарпатська	27 520,38	35 619,60	8 704,70	6 359,42
8	Запорізька	25 254,64	41 221,34	4 839,13	4 402,67
9	Івано-Франківська	26 194,09	19 793,75	5 031,17	5 021,58
10	Київська	26 194,09	95 962,43	10 805,30	6 757,52
11	Кіровоградська	32 107,11	21 265,29	5 390,66	4 613,72
12	Луганська	27 078,28	86 060,15	8 656,70	4 321,64
13	Львівська	22 049,46	19 731,41	6 345,32	5 870,50
14	Миколаївська	27 078,28	52 928,66	3 889,56	3 889,56
15	Одеська	31 167,66	61 566,59	5 894,78	4 076,94
16	Полтавська	30 283,47	50 900,21	7 146,28	5 438,84
17	Рівненська	22 049,46	29 200,00	13 213,00	8 738,00
18	Сумська	26 636,19	33 587,51	8 700,24	5 678,65
19	Тернопільська	28 901,92	19 435,45	6 212,02	8 026,35
20	Харківська	32 549,20	69 282,54	5 326,44	4 330,31
21	Херсонська	24 370,45	60 815,31	3 165,47	3 165,47
22	Хмельницька	29 841,37	68 899,34	6 263,58	5 467,44
23	Черкаська	33 930,75	61 211,35	10 532,02	4 388,34
24	Чернівецька	32 991,29	79 469,08	6 023,74	4 469,83
25	Чернігівська	23 873,10	23 356,52	10 052,42	7 812,68
У середньому по Україні		27 520,38	53 861,39	7 239,26	5 667,17

2. НОРМАТИВИ
капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського
призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної
Республіки Крим, областей, м. Київ та Севастополь, затверджені
Постановою Кабінету Міністрів України
від 16. 11. 2016 р. № 831, грн/га

Природно-сільськогосподарський район, шифр району	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Несільськогосподарські угіддя
1	2	3	4	5	6
<i>Автономна Республіка Крим та м. Севастополь</i>					
Чорноморський (1)	22 224,21	47 053,15		3 700,43	21 894,28
Курманський (2)	33 336,31	64 163,39		6 232,31	
Сакський (3)	28 474,77	52 756,57		4 868,99	
Керченський (4)	25 002,23	54 182,42		3 700,43	
Джанкойський (5)	18 751,68	31 368,77	5 314,49	3 310,91	
Сімферопольський (6)	31 947,3	74 144,36	12 803,1	4 674,23	
Південнобережний (7)	28 474,77	81 273,63	14 010,94	6 427,07	
Горний (8)	29 169,27	74 144,36	11 112,12	7 011,34	
<i>Вінницька область</i>					
Хмельницько-Липовецький (1)	35 201,76	69 866,81	3 381,95	2 337,12	24 627,41
Погребищенсько-Оратівський (2)	29 109,15	61 311,69	3 140,38	1 558,08	
Вінницький (3)	18 277,84	35 646,33	2 898,81	1 363,32	
Немирівський (4)	15 570,01	35 646,33	2 415,68	973,8	
Жмеринський (5)	15 570,01	34 220,48	2 174,11	1 168,56	
Могилів-Подільський (6)	31 140,02	68 440,96	3 623,52	1 947,6	
Ямпільський (7)	39 940,46	72 718,52	3 865,08	2 531,88	
Крижопільський (8)	28 432,19	64 163,4	2 898,81	2 337,12	
Теплицько-Чечельницький (9)	41 294,38	81 273,64	4 589,79	2 531,88	
<i>Волинська область</i>					
Шацький (1)	14 662,14	21 387,8	5 556,05	3 895,19	16 124,32
Ратнівсько-Любешівський (2)	14 662,14	18 536,09	5 314,49	3 895,19	
Маневецький (3)	15 433,83	18 536,09	6 039,19	4 479,47	
Турійсько-Ковельський (4)	19 292,29	24 239,5	6 522,33	5 063,75	
Ківерцівський (5)	16 205,52	24 239,5	5 556,05	4 479,47	
Луцький (6)	29 324,27	59 885,83	6 039,19	5 648,03	

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
<i>Дніпропетровська область</i>					
Царичанський (1)	34 524,81	59 885,84	7 971,74	5 063,75	24 936,44
Магдалинівський (2)	39 263,51	74 144,37	9 662,72	7 595,63	
Новомосковський (3)	38 586,55	68 440,96	10 387,42	6 232,31	
Павлоградський (4)	31 140,02	62 737,55	6 763,9	5 842,79	
Синельниківсько-Покровський (5)	29 109,15	55 608,28	8 213,31	6 232,31	
Верхньодніпровський (6)	29 786,11	61 311,69	8 938,01	7 011,35	
П'ятихатський (7)	31 140,02	62 737,55	8 696,44	7 011,35	
Софіївсько-Томаківський (8)	26 401,32	51 330,72	5 797,63	5 842,79	
Апостолівський (9)	23 693,5	39 923,89	8 213,31	5 453,27	
<i>Донецька область</i>					
Слов'янський (1)	25 442,99	47 053,15	6 039,19	4 868,99	27 906,91
Покровський (2)	31 803,73	54 182,42	8 696,44	6 427,07	
Шахтарський (3)	26 715,14	55 608,27	6 522,33	4 674,23	
Волновахський (4)	33 711,96	64 163,39		6 621,83	
Старобешівський (5)	33 075,88	59 885,83	7 730,17	6 232,31	
Володарсько-Тельманівський (6)	33 711,96	62 737,54	7 488,6	6 427,07	
<i>Житомирська область</i>					
Олевський (1)	9 406,79	9 980,97	2 657,24	2 337,11	17 943,72
Лугинський (2)	10 190,69	12 832,68	3 865,08	2 726,63	
Овруцький (3)	21 165,27	35 646,33	5 797,62	4 089,95	
Малинський (4)	12 542,38	15 684,39	5 314,49	3 505,67	
Коростенський (5)	10 974,58	11 406,83	5 314,49	3 505,67	
Красилівсько-Ушомирський (6)	10 190,69	11 406,83	3 865,08	3 116,15	
Баранівсько-Пулинський (7)	14 110,18	18 536,09	6 039,19	4 089,95	
Черняхівський (8)	17 245,78	22 813,65	6 280,76	4 479,47	
Чуднівський (9)	18 813,57	34 220,48	7 005,46	4 479,47	
Андрушівський (10)	30 572,06	45 627,3	7 247,03	5 648,03	
Ружинський (11)	31 355,96	51 330,72	6 522,33	5 258,51	
Новоград-Волинський (12)	36 059,35	64 163,39	6 280,76	5 648,03	
Брусилівський (13)	25 868,66	29 942,92	7 730,16	6 816,58	
<i>Закарпатська область</i>					
Берегівський (1)	34 232,67	49 904,86	12 561,52	8 958,94	17 280,38
Середнянсько-Королівський (2)	20 136,86	28 517,06	6 763,9	5 063,75	

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
Іршавсько-Тячівський (3)	22 821,78	38 498,03	7 488,6	4 868,99	
Воловецько-Рахівський (4)	15 438,26	38 498,03	5 314,49	3 895,19	
Запорізька область					
Веселівський (1)	28 060,71	32 794,62	7 247,03	4 868,99	22 852,78
Приморський (2)	21 747,05	47 053,15	6 522,33	4 479,47	
В'язівський (3)	25 956,16	45 627,3	5 314,49	5 063,75	
Запорізький (4)	28 060,71	51 330,71	7 971,73	5 258,51	
Оріхівський (5)	22 448,57	42 775,59	4 106,65	4 674,23	
Михайлівський (6)	26 657,68	38 498,03	6 763,89	5 063,75	
Мелітопольський (7)	21 747,05	27 091,21	6 522,33	4 284,71	
<i>Івано-Франківська область</i>					
Рогатинський (1)	26 194,09	52 756,56	6 522,34	7 011,34	19 257,41
Тлумацький (2)	26 194,09	38 498,03	6 763,9	5 063,75	
Городенківський (3)	39 980,45	55 608,27	7 971,74	6 427,07	
Івано-Франківський (4)	19 300,91	22 813,65	6 039,2	4 674,23	
Рожнятівський (5)	11 029,09	19 961,94	4 106,66	3 116,15	
Косівський (6)	25 504,77	21 387,8	5 072,93	3 505,67	
Верховинський (7)	6 893,18	5 703,41	2 657,25	1 752,84	
<i>Київська область та м. Київ</i>					
Чорнобильсько-Бордянський (1)	10 339,77	17 110,24	5 314,49	3 505,67	23 482,88
Вишгородський (2)	13 786,36	22 813,65	7 005,46	4 479,47	
Бориспільський (3)	12 407,73	25 665,36	4 831,35	3 505,67	
Переяслав-Хмельницький (4)	23 436,82	48 479,01	7 730,17	4 868,99	
Яготинський (5)	24 815,45	49 904,87	7 247,03	4 868,99	
Фастівський (6)	19 990,23	34 220,48	7 730,17	4 089,95	
Сквиірський (7)	37 912,5	69 866,81	7 971,73	5 842,79	
Білоцерківсько-Миронівський (8)	36 533,86	62 737,55	7 730,17	5 453,27	
Трипільсько-Букринський (9)	28 951,36	51 330,72	7 005,46	4 284,71	
Тетіївсько-Богуславський (10)	30 330	58 459,99	7 488,6	4 479,47	
<i>Кіровоградська область</i>					
Благовіщенський (1)	35 254,87	76 996,07	10 145,85	7 011,35	29 464,86
Новоархангельсько-Олександрівський (2)	32 736,66	69 866,81	7 971,74	5 842,79	
Світловодський (3)	28 329,8	51 330,71	8 938,01	7 206,11	

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
Добровеличківський (4)	32 736,66	67 015,1	9 421,14	6 037,55	
Маловисківський (5)	35 884,42	74 144,37	8 213,3	7 011,35	
Кропивницький (6)	33 366,21	69 866,81	9 179,58	6 621,83	
Онуфрієвський (7)	27 070,7	51 330,71	5 314,49	5 648,03	
Новгородківський (8)	28 329,8	55 608,27	10 870,55	6 037,55	
Устинівський (9)	25 811,6	52 756,57		4 674,23	
<i>Луганська область</i>					
Луганський (1)	25 724,37	47 053,16	7 247,03	4 868,99	21 331,85
Білокуракинський (2)	29 786,11	52 756,57	8 938	6 621,83	
Новоайдарський (3)	24 370,45	38 498,04	7 247,03	5 453,27	
Біловодський (4)	25 047,41	47 053,16	7 971,73	6 037,55	
Придонецький (5)	23 016,54	25 665,36	6 763,89	4 868,99	
<i>Львівська область</i>					
Сокальський (1)	28 892,4	54 182,42	7 971,74	6 232,3	16 071,75
Городоцький (2)	23 570,11	35 646,33	5 556,06	5 258,51	
Борщівський (3)	36 495,66	49 904,86	8 938,01	7 985,14	
Перемишлянський (4)	21 289,13	37 072,18	4 348,22	4 089,95	
Яворівський (5)	11 404,89	12 832,68	2 657,25	2 142,35	
Кам'янсько-Бузький (6)	19 008,16	31 368,77	5 314,49	3 895,19	
Рахівський (7)	22 809,79	28 517,06	6 039,2	4 479,47	
Золочівський (8)	41 057,62	12 832,68	7 971,74	7 011,34	
Дрогобицький (9)	12 925,55	18 536,09	3 623,52	2 921,39	
Самбірсько-Жидачівський (10)	15 206,52	21 387,8	4 348,22	2 921,39	
Турківський (11)	7 603,26	15 684,38	2 657,25	1 947,6	
<i>Миколаївська область</i>					
Кривоозерський (1)	34 524,81	68 440,96	6 522,33	7 206,11	24 599,46
Доманівсько-Арбузинський (2)	33 170,89	65 589,25	8 696,44	7 011,35	
Вознесенський (3)	29 786,11	28 517,07	11 595,25	6 621,83	
Єланецько-Казанський (4)	27 078,28	52 756,57	10 145,84	5 648,03	
Новоодеський (5)	23 693,5	44 201,45	-	4 674,23	
Баштансько-Снігурівський (6)	23 016,54	41 349,75	5 797,62	5 063,75	
Очаківський (7)	19 631,75	35 646,33	6 522,33	4 284,71	
<i>Одеська область</i>					
Балтський (1)	36 256,26	74 144,37	9 662,71	7 400,87	28 510,94

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
Окнянський (2)	33 075,88	61 311,69	9 421,15	7 011,35	
Великомихайлівсько-Миколаївський (3)	31 167,66	57 034,13	7 488,6	7 011,35	
Роздільнянський (4)	28 623,36	58 459,98	10 870,55	7 595,63	
Лиманський (5)	29 895,51	59 885,83	8 213,31	6 621,83	
Арцизький (6)	33 075,88	65 589,25	8 938,01	7 400,87	
Ізмаїльський (7)	26 715,14	49 904,86	7 488,6	5 842,79	
Одеський (8)	28 623,36	59 885,83	8 696,44	7 206,11	
<i>Полтавська область</i>					
Карлівський (1)	38 015,42	76 996,08	6 280,76	6 427,07	26 497,93
Семенівсько-Кременчуцький (2)	25 128,84	44 201,45	4 589,79	2 726,63	
Правобережний (3)	19 329,87	24 239,51	2 415,68	2 921,39	
Гребінківський (4)	28 994,81	58 459,99	2 657,25	3 895,19	
Чорнухинський (5)	27 706,15	64 163,4	5 556,06	4 479,47	
Миргородський (6)	29 639,14	59 885,84	6 763,9	4 674,23	
Зіньківсько-Решетилівський (7)	29 639,14	59 885,84	6 280,76	4 868,99	
Диканський (8)	32 216,46	82 699,49	5 797,63	5 648,03	
Глобинський (9)	31 572,13	64 163,4	4 106,65	3 700,43	
Кобеляцький (10)	27 061,82	54 182,43	4 348,22	3 895,19	
Приорельський (11)	35 438,1	54 182,43	5 556,06	5 648,03	
Малоперещепинсько-Орлицький (12)	27 061,82	58 459,99	4 831,36	2 726,63	
<i>Рівненська область</i>					
Зарічненський (1)	12 165,22	7 129,27	4 348,22	3 310,91	17 387,29
Володимирецький (2)	11 404,89	8 555,12	4 106,65	2 921,39	
Костопільсько-Сарненський (3)	13 685,87	14 258,53	5 797,62	3 700,43	
Радзивилівський (4)	16 727,18		5 797,62	4 284,71	
Башарівсько-Вербський (5)	23 570,11	68 440,95	7 247,03	5 063,75	
Плосківсько-Будеразький (6)	13 685,87	38 498,03	4 589,78	3 116,15	
Старосільський (7)	9 884,24	4 277,56	3 623,51	1 947,59	
Рокитнівський (8)	11 404,89	11 406,82	3 865,08	2 337,11	
Рівненський (9)	29 652,72	59 885,83	6 522,33	5 063,75	
Корецький (10)	22 049,46	31 368,77	5 797,62	5 063,75	
<i>Сумська область</i>					
Середино-Будський (1)	10 244,69	17 110,24	3 140,38	2 337,12	21 487,14
Шосткинський (2)	12 293,63	19 961,94	4 348,22	3 505,67	

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6
Глухівський (3)	23 221,29	49 904,86	8 454,87	4 868,99	
Буринський (4)	29 368,11	54 182,42	5 314,49	4 674,23	
Недригайлівський (5)	25 953,21	52 756,57	4 589,79	4 089,95	
Липоводолинсько-Білопольський (6)	33 465,98	64 163,39	10 628,98	6 427,07	
Тростянецький (7)	27 319,17	58 459,98	6 763,9	4 674,23	
Охтирський (8)	34 148,96	65 589,24	7 971,74	6 232,31	
<i>Тернопільська область</i>					
Приквинський (1)	16 421,55	25 665,36	3 865,08	3 505,67	25 537,14
Заложцівсько-Кременецький (2)	22 990,16	54 182,42	4 831,35	4 674,23	
Тернопільський (3)	28 901,92	62 737,54	7 488,6	6 427,07	
Лановецько-Гримайлівський (4)	36 784,26	72 718,52	7 730,17	7 011,35	
Бережанський (5)	17 078,41	28 517,07	4 589,79	3 895,19	
Чортківський (6)	29 558,78	37 072,18	6 522,33	5 453,27	
Заліщицький (7)	30 215,64	86 977,05	5 314,49	5 842,79	
<i>Харківська область</i>					
Валківський (1)	31 923,25	65 589,25	5 797,62	6 621,83	28 669,06
Харківський (2)	31 923,25	67 015,1	6 522,33	6 232,31	
Великобурлуцький (3)	31 923,25	68 440,95	6 522,33	6 232,31	
Зацепилівсько-Близнюківський (4)	33 175,15	65 589,25	6 280,76	6 427,07	
Балаклійський (5)	32 549,2	65 589,25	6 280,76	6 816,59	
Куп'янський (6)	30 045,42	67 015,1	6 522,33	6 232,31	
<i>Херсонська область</i>					
Бериславський (1)	27 954,34	44 201,45	8 696,44	5 063,75	22 859,53
Нижньосірогоський (2)	27 954,34	49 904,86	7 730,17	5 063,75	
Білозерський (3)	25 804,01	49 904,86	8 696,44	5 063,75	
Олешківський (4)	18 636,23	17 110,24	3 140,38	2 726,63	
Скадовський (5)	20 786,56	35 646,33	4 589,79	3 895,19	
Чаплинський (6)	22 936,89	35 646,33	5 556,06	4 674,23	
Генічеський (7)	18 636,23	35 646,33	4 106,65	3 310,91	
<i>Хмельницька область</i>					
Ганнопільський (1)	14 920,69	28 517,06	5 072,93	3 895,19	26 326,72
Славутський (2)	12 325,78	38 498,04	3 865,09	2 726,63	
Ізяславський (3)	25 300,29	49 904,86	6 280,76	5 063,75	

Закінчення табл. 2

1	2	3	4	5	6
Старокостянтинівський (4)	32 436,27	61 311,69	7 247,04	6 427,07	
Віньковецький (5)	16 218,14	35 646,33	3 865,09	3 505,67	
Чемеровецький (6)	36 328,62	76 996,08	9 179,58	6 232,31	
Теофіпольсько-Ярмолинецький (7)	40 869,7	79 847,78	8 454,88	7 985,14	
<i>Черкаська область</i>					
Драбівський (1)	37 015,36	71 292,66	9 662,71	7 206,11	32 025,92
Черкаський (2)	27 144,6	59 885,84	8 938,01	6 427,07	
Канівсько-Чигиринський (3)	24 059,99	79 847,78	8 938,01	4 479,47	
Шполянський (4)	32 079,98	69 866,81	7 488,6	5 453,27	
Звенігородський (5)	28 378,45	67 015,1	6 763,9	4 674,23	
Жашківський (6)	43 801,51	89 828,76	7 971,73	7 985,15	
Маньківський (7)	35 781,52	84 125,34	5 797,63	6 232,31	
Тальнівський (8)	35 164,6	75 570,22	7 730,17	6 232,31	
<i>Чернівецька область</i>					
Кіцмансько-Кельменецький (1)	40 461,02	79 847,78	8 696,44	7 206,11	28 449,21
Сокирянський (2)	25 521,56	47 053,16	5 072,92	4 089,95	
Чернівецький (3)	24 899,09	72 718,51	4 589,79	3 505,67	
Сторожинецький (4)	20 541,75	31 368,77	4 589,79	4 089,95	
Путільський (5)	13 694,5	28 517,06	4 589,79	3 700,43	
<i>Чернігівська область</i>					
Ріпкинсько-Корюківський (1)	12 298,26	22 813,65	6 039,19	3 505,67	19 421,74
Городнянсько-Семенівський (2)	15 191,97	19 961,95	6 039,19	3 895,19	
Коропський (3)	27 490,24	61 311,69	9 662,71	6 427,07	
Менський (4)	32 554,23	82 699,49	11 112,12	6 816,59	
Козелецько-Сосницький (5)	24 596,53	52 756,57	11 353,69	6 816,59	
Ніжинсько-Бахмацький (6)	26 043,38	88 402,91	8 213,3	5 648,03	
Варвинсько-Талалаєвський (7)	26 766,81	51 330,72	7 247,03	5 453,27	
Бобровицький (8)	28 213,66	54 182,43	7 488,6	4 868,99	
Прилуцький (9)	15 915,4	34 220,48	5 314,49	3 895,19	
Ріпкинсько-Корюківський (10)	13 021,69	21 387,8	5 314,49	3 505,67	
Чернігівський (11)	19 532,54	39 923,89	7 971,74	5 258,51	

3. Нормативи рентного доходу на землях несільськогосподарського призначення у 2013 р.

Категорія земель	Нормативний економічний ефект, грн/ м ²	Коефіцієнт індексації	Нормативний рентний дохід у 2013 р., грн/ м ²
Землі : природоохоронного призначення	0,094	1,254	0,1179
оздоровчого призначення	0,060	1,254	0,0752
рекреаційного призначення	0,050	1,254	0,0627
історико-культурного призначення	0,095	1,254	0,1191
лісгосподарського призначення	0,005	1,254	0,0063
водного фонду	0,017	1,254	0,0211
промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	0,529	1,254	0,6637

4. Граничні значення коефіцієнтів, які визначають містобудівну цінність території в межах населених пунктів

Групи населених пунктів з чисельністю населення, тис. осіб	Граничні значення коефіцієнтів	
	максимальні	мінімальні
До 20	1,5	0,75
Від 20 до 50	1,5-2,0	0,50
Від 50 до 100	2,0-2,5	0,40
Від 100 до 250	2,5-3,0	0,35
Від 250 до 500	3,0-3,5	0,30
Від 500 до 1000	3,5-4,0	0,25
Від 1000 до 2000	4,0-5,0	0,20
Понад 2000	5,0-7,0	0,15

5. Коефіцієнти, які враховують цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення ($K_{мл1}$)

Адміністративно-територіальна одиниця	Землі		
	оздоровчого призначення	рекреаційного призначення	історико-культурного призначення
1	2	3	4
Автономна Республіка Крим	3,6	3,6	2,3
У т.ч.: південне узбережжя	7,6	7,6	2,3
південно-східне узбережжя	4,5	4,5	2,4
західне узбережжя	5,4	5,4	2,3
Вінницька	0,8	0,8	1,2
Волинська	0,9	0,9	1,3
Дніпропетровська	0,6	0,6	0,7
Донецька	0,7	0,7	0,5
У т.ч. Азовське узбережжя	1,2	1,2	0,5
Житомирська	1,0	1,0	0,7
Закарпатська	3,0	3,0	1,4
Запорізька	0,7	0,7	0,8
У т.ч. Азовське узбережжя	1,2	1,2	0,5
Івано-Франківська	1,4	1,4	1,5
У т.ч. гірська і передгірна частини	2,5	2,5	1,5
Київська	1,0	1,0	0,8
Кіровоградська	0,6	0,6	0,5
Луганська	0,6	0,6	0,4
Львівська	1,4	1,4	3,1
У т.ч. гірська і передгірна частини	2,5	2,5	3,1
Миколаївська	1,1	1,1	0,4
У т.ч. Чорноморське узбережжя	1,5	1,5	0,4
Одеська	1,2	1,2	0,4
У т.ч. Чорноморське узбережжя	1,5	1,5	0,4
Полтавська	0,9	0,9	0,6

Закінчення табл. 5

1	2	3	4
Рівненська	1,0	1,0	0,8
Сумська	0,9	0,9	0,8
Тернопільська	1,1	1,1	1,3
Харківська	0,8	0,8	0,7
Херсонська	1,2	1,2	0,6
У т.ч. Чорноморське та Азовське узбережжя	1,5	1,5	0,7
Хмельницька	0,8	0,8	1,2
Черкаська	1,1	1,1	0,9
Чернівецька	1,3	1,3	1,2
У т.ч. гірська і передгірна частини	2,5	2,5	1,2
Чернігівська	1,4	1,4	1,2
м. Севастополь	3,6	3,6	2,3

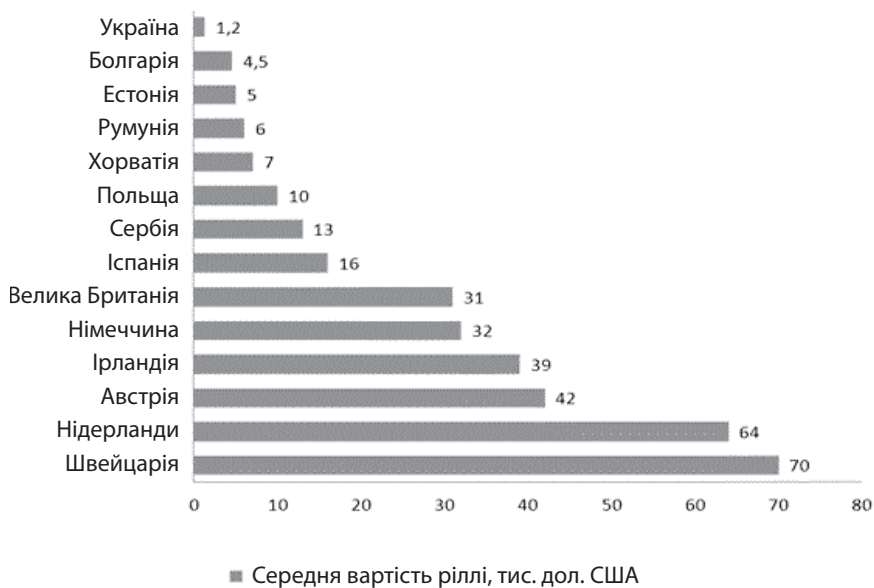
6. Коефіцієнти, які враховують локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (K_n)

Група факторів	Локальні фактори	Значення коефіцієнта K_n
1	2	3
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу в зоні пішоїдної доступності (не більше 600 м) до місць розселення та громадських центрів	1,07
	у приреєвковій зоні (кадастровий квартал розташований або приймає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію)	1,07
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу в межах території, що має ухил поверхні понад 20%	0,87
	на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см ² при потужності понад 2 м	0,90
	у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,93
	у зоні затоплення паводком понад 4% забезпеченості (шар затоплення понад 2 м)	0,93

Закінчення табл. 6

1	2	3
	у зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,93
	у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія – яри глибиною понад 10 м, штучні підземні виробки – катакомби, підроблені території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,83
	на наливних (насилпних) територіях	1,05
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу у межах заповідної території	1,14
	у зоні регулювання забудови	1,10
	у зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,09
	у зоні охорони поодиноких пам'яток	1,09
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу в межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)	1,09
	у межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,08
	у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,07
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу у санітарно-захисній зоні	0,88
	у водоохоронній зоні	1,04
	у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,87
	у зоні обмеження забудови за рівнем забруднення електромагнітного поля	0,93
	у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,94
	в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,93

7. Вартість орних земель у Європейських країнах



*Додаток В***1. Постанова Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2018 р. № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»**

Відповідно до пункту 11 розділу «Прикінцеві положення» Закону України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» Кабінет Міністрів України **постановляє:**

1. Затвердити Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

2. Провести у 2018 році загальнонаціональну (всеукраїнську) нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення.

3. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

4. Міністерству аграрної політики та продовольства, Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру забезпечити проведення до 31 серпня 2018 р. загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

5. Міністерству аграрної політики та продовольства привести у тримісячний строк власні нормативно-правові акти у відповідність із цією постановою.

2. Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

2. У цьому Порядку під загальнонаціональною (всеукраїнською) нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення (далі – оцінка) слід розуміти нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, яка проводиться одночасно на всій території України.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законах України «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель».

3. Оцінка проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831.

4. Оцінку проводить уповноважений Держгеокадастром на здійснення заходів, передбачених бюджетною програмою «Проведення земельної реформи», суб'єкт господарювання, якому надаються бюджетні кошти на безповоротній основі в межах відповідних бюджетних асигнувань та який є суб'єктом оціночної діяльності відповідно до статті 6 та з урахуванням вимог частини третьої статті 18 Закону України «Про оцінку земель» (далі – виконавець).

5. Об'єктом оцінки є землі сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності в межах території природно-сільськогосподарських районів (у тому числі гірських природно-сільськогосподарських районів) Автономної Республіки Крим, областей, крім земель сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, оцінка яких проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.

6. Вихідними даними для проведення оцінки є:

відомості Державного земельного кадастру;

матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;

матеріали природно-сільськогосподарського районування та бонітування ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, економічної оцінки земель;

ґрунтові обстеження минулих років.

7. Оцінка включає підготовчі роботи, ґрунтові обстеження (у разі потреби), камеральні роботи та складення за результатами проведення оцінки технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі – технічна документація).

8. Підготовчі роботи передбачають здійснення виконавцем збору та аналізу вихідних даних для проведення оцінки.

9. У разі необхідності уточнення агровиробничих груп ґрунтів під час проведення оцінки здійснюються ґрунтові обстеження, крім випадків розташування земель на тимчасово окупованій території та

на території окремих районів, міст, селищ і сіл, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та у населених пунктах, що розташовані на лінії зіткнення.

10. Камеральні роботи передбачають оброблення даних, зібраних та проаналізованих під час підготовчих робіт, оброблення матеріалів уточнення агровиробничих груп ґрунтів (у разі потреби), створення схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь, а також створення електронного документа.

Розрахунки під час проведення оцінки на тимчасово окупованій території та на території окремих районів, міст, селищ і сіл, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та у населених пунктах, що розташовані на лінії зіткнення, здійснюються за наявними вихідними даними.

11. Технічна документація складається з:

- ◆ пояснювальної записки;
- ◆ завдання на виконання робіт;
- ◆ схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель;
- ◆ картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів;
- ◆ шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь;
- ◆ електронного документа та електронного примірника технічної документації.

12. Пояснювальна записка включає опис природно-сільськогосподарського районування, агрокліматичних умов, основних характеристик ґрунтового покриву, опис використаних матеріалів ґрунтових обстежень минулих років та виконаних робіт з їх уточнення (у разі потреби), опис проведених розрахунків та їх результатів.

13. Завдання на виконання робіт, зазначених у пунктах 7 і 9 цього Порядку, визначає процедуру проведення оцінки та оформлення її результатів, строки розроблення технічної документації.

Завдання затверджується Держгеокадастром.

14. На картографічних матеріалах (картограмах розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь) відображаються межі природно-сільськогосподарських районів та межі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Картографічні матеріали складаються у таких масштабах:

- ◆ в електронній формі – не менше як 1:10000;
- ◆ в паперовій формі – не менше як 1:500000.

15. Технічна документація складається в паперовій та електронній формі.

З метою внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, отриманих у результаті проведення оцінки, виконавець створює електронний документ відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

16. Виконавець під час розроблення технічної документації складає її окремими томами для Автономної Республіки Крим та кожної області.

17. Технічна документація підлягає обов'язковій державній експертизі, яка проводиться Держгеокадастром відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації».

Технічна документація з позитивним висновком державної експертизи у десятиденний строк надсилається поштою разом із супровідним листом до Мінагрополітики для затвердження.

18. Мінагрополітики протягом трьох місяців з дня реєстрації технічної документації здійснює розгляд технічної документації та приймає рішення про її затвердження або про відмову в її затвердженні.

Рішення про затвердження технічної документації або про відмову в її затвердженні приймається шляхом видання відповідного наказу.

Підставою для відмови у затвердженні технічної документації є її невідповідність вимогам законодавства.

Рішення про відмову у затвердженні технічної документації надсилається поштою до Держгеокадастру протягом трьох місяців з дня реєстрації. У разі коли відмова є обґрунтованою, Держгеокадастр у п'ятиденний строк з дня реєстрації відповідного рішення повертає технічну документацію виконавцю для доопрацювання.

19. У разі коли технічна документація не затверджена Мінагрополітики протягом трьох місяців з дня реєстрації, вона вважається затвердженою.

20. Затверджена технічна документація протягом п'яти робочих днів з дня затвердження подається Мінагрополітики Державному кадастровому реєстратору Держгеокадастру разом із заявою про вне-

сення відомостей про проведення оцінки до Державного земельного кадастру. До заяви додаються матеріали, передбачені пунктами 69 і 96 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

21. Державний кадастровий реєстратор Держгеокадастру вносить у строк, визначений частиною чотирнадцятою статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості про оцінку до Державного земельного кадастру.

22. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації за формою згідно з додатком 3 до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Мінагрополітики від 23 травня 2017 р. № 262.

23. Оцінка проводиться з урахуванням строків, визначених частиною другою статті 18 Закону України «Про оцінку земель».

24. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка розроблена і затверджена рішенням органу місцевого самоврядування та відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру до затвердження технічної документації, діє протягом строку, визначеного частиною другою статті 18 Закону України «Про оцінку земель».

Після закінчення зазначеного строку власник або землекористувач земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності може замовити проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки в порядку, передбаченому частиною другою статті 15 Закону України «Про оцінку земель». В іншому випадку для визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності використовуються відомості про оцінку.

У разі коли технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення розроблена, але не затверджена рішенням органу місцевого самоврядування, та/або відомості про таку оцінку не внесені до Державного земельного кадастру до затвердження технічної документації, до Державного земельного кадастру підлягають внесенню та використовуються відомості про оцінку.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

НОВАКОВСЬКА Ірина Олексіївна

Економіка землекористування

Навчальний посібник

Редактори: *І.М. Баланчук, А.О. Гмир*
Комп'ютерна верстка *Л.О. Гордієнко*
Художнє оформлення *І.Г. Хорошого*
Коректори: *І.М. Баланчук, А.О. Гмир*

Підписано до друку 30.11.2018 р. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.
Папір офс. Гарнітура «Таймс». Друк офс.
Ум. друк. арк. 23,25. Обл.-вид. арк. 26,12.
Наклад 300 пр. Зам. №29-2/18.

Державне видавництво «Аграрна наука» НААН
Свідоцтво про державну реєстрацію № 4116 від 21.07.2011 р.
вул. Васильківська, 37, Київ, 03022
Тел. (044) 257-85-27
e-mail: agrarnanauka@ukr.net

ТОВ «Видавництво «Центр учбової літератури»
Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції ДК № 4162 від 21.09.2011 р.
вул. Електриків, 23, Київ, 04176
e-mail: 3933334@ukr.net