

І.О.НОВАКОВСЬКА

ОСНОВИ  
ЕКОНОМІКИ  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Київ - 2013

УДК 332.3

ББК 65.32-5

Н72

Н72 Новаковська І.О. Основи економіки землекористування. – К.: ВЦ «Просвіта», 2013. – 224 с.

У монографії розкрито теоретичні основи економіки землекористування, розглянуто проблеми економічної ефективності використання земельних ресурсів, визначено принципи організації та функціонування системи використання та охорони земель.

Значну увагу приділено проблемам оптимізації та екологізації землекористування, грошовій оцінці земельних ресурсів, розвитку орендних відносин та встановленню плати за землю.

Висвітлено питання територіальної організації сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань, оцінки обґрунтованості перерозподілу земель, обмежень у землекористуванні, відшкодування збитків власників землі та землекористувачів і втрат, обумовлених вилученням земель і обмеженнями у їх використанні.

Розрахована на працівників і спеціалістів органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, фахівців у сфері економіки, земельних відносин, екології, студентів і викладачів вищих навчальних закладів.

*Рецензенти:*

Добряк Д.С. – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент Національної академії аграрних наук, завідувач кафедри управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування;

Горлачук В.В. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки підприємства та землеустрою Чорноморського державного університету ім. Петра Могили.

Ковальчук М.С. – доктор геологічних наук, професор, завідувач кафедри землеустрою та кадастру Національного авіаційного університету.

Рекомендовано до друку вченою радою Інституту екологічної безпеки Національного авіаційного університету 24 вересня 2013 року (протокол № 2)

ISBN 978-966-2133-85-1

© Новаковська І.О., 2013

© ВЦ «Просвіта», 2013

<b>ЗМІСТ</b> .....	<b>3</b>
<b>Вступ</b> .....	<b>7</b>
<b>Розділ І. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ</b> .....	<b>10</b>
<b>Глава 1 Суть, зміст і проблеми землекористування</b> .....	<b>10</b>
1.1 Предмет, методи і завдання економіки землекористування.....	10
1.2 Суть економіки землекористування.....	14
1.3 Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини.....	18
1.4 Місце землекористування в ринковій системі економіки...	21
<b>Глава 2 Земельні ресурси, їх склад, характеристика та ефективність     використання</b> .....	<b>23</b>
2.1 Характеристика земельних ресурсів України та їх розподіл за категоріями, власниками та землекорис- тувачами.....	23
2.2 Принципи і механізми визначення ефективності земле- користування за галузевими ознаками.....	33
2.3 Система показників ефективності сільськогосподарсь- кого та несільськогосподарського землекористування.....	37
<b>Глава 3 Економічні відносини у сфері землекористування в     ринкових умовах</b> .....	<b>41</b>
3.1 Земельна реформа в Україні.....	41
3.2 Поняття ринку землі.....	54
3.3 Трансформація системи землекористування та еконо- мічних відносин власності на землю в Україні на сучас- ному етапі.....	60
3.4 Основні принципи організації раціонального викорис- тання і охорони земель в умовах ринку.....	69
<b>Глава 4. Оптимізація і екологізація землекористування</b> .....	<b>75</b>
4.1 Поняття оптимізації і екологізації землекористування.....	75
4.2 Вплив соціально-економічних факторів на раціоналі- зацію землекористування.....	84
4.3 Екологічні і правові обмеження використання земель.....	91
4.4 Еколого-економічна класифікація придатності земель.....	95
<b>Розділ ІІ. ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАН- НЯ</b> .....	<b>99</b>

<b>Глава 5</b>	<b>Земельна рента як показник прибутковості землі.....</b>	<b>99</b>
5.1	Економічна природа рентних відносин.....	99
5.2	Види земельної ренти.....	103
5.3	Рентний характер земельних відносин і землекористування в сільському господарстві.....	106
5.4	Земельна рента в населених пунктах та несільськогосподарських галузях.....	111
<b>Глава 6</b>	<b>Оцінка земельних ресурсів.....</b>	<b>113</b>
6.1	Види оцінки землі .....	113
6.2	Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель.....	114
6.3	Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільсько- господарського та несільськогосподарського призначення.....	116
6.4	Експертна грошова оцінка земельних ділянок.....	125
<b>Глава 7</b>	<b>Плата за землю.....</b>	<b>126</b>
7.1	Платність землекористування і її вплив на регулювання системи землекористування.....	126
7.2	Рента – основа встановлення розмірів плати за землю.....	128
7.3	Законодавче регулювання платності землекористування...	131
<b>Глава 8</b>	<b>Орендні відносини у сфері землекористування.....</b>	<b>134</b>
8.1	Економічні та правові основи функціонування орендних відносин у землекористуванні.....	134
8.2	Орендна плата за земельні ділянки і принципи її визначення .....	136
8.3	Практика орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні .....	142
<b>Глава 9</b>	<b>Оцінка економічної ефективності землекористування</b>	<b>144</b>
9.1	Сутність і принципи оцінки економічної ефективності землекористування.....	144
9.2	Економічна оцінка формування землекористувань.....	146
9.3	Методичні підходи щодо оцінки ліквідації недоліків у землекористуванні.....	148
9.4	Економічна оцінка впливу вилучення земельних ділянок, обмежень у землекористуванні та земельних сервітутів...	150
<b>Глава 10</b>	<b>Економічний механізм охорони земельного фонду та стимулювання раціонального землекористування.....</b>	<b>153</b>
10.1	Землеохоронні заходи та їх економічна ефективність.....	153
10.2	Стандартизація і нормування у сфері охорони земель та	156

	відтворення родючості ґрунтів.....	
	10.3 Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель .....	159
<b>Розділ III.</b>	<b>ПРИНЦИПИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....</b>	<b>161</b>
<b>Глава 11</b>	<b>Наукові основи формування та функціонування землекористувань.....</b>	<b>161</b>
	11.1 Розміщення продуктивних сил і їх вплив на розвиток системи землекористувань .....	161
	11.2 Формування структури землекористувань в регіональних програмах використання та охорони земель та схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях землекористування адміністративно-територіальних одиниць.....	166
	11.3 Принципи і механізми формування сільськогосподарських та несільськогосподарських землекористувань.....	175
<b>Глава 12</b>	<b>Територіальна організація системи землекористувань</b>	<b>179</b>
	12.1 Зонування та природно-сільськогосподарське районування земель як передумова розподілу територій...	179
	12.2 Галузеві принципи і вимоги щодо оптимізації землекористування .....	181
	12.3 Оптимальні розміри підприємств і господарств у сфері сільськогосподарського землекористування.....	184
	12.4 Територіальне розміщення об'єктів несільськогосподарської діяльності .....	186
<b>Глава 13</b>	<b>Еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь в сучасних умовах.....</b>	<b>188</b>
	13.1 Особливості створення (організації) землекористувань агрохолдингів, фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств.....	188
	13.2 Встановлення екологічних і технологічних обмежень для розміщення сільськогосподарських культур.....	193
	13.3 Обґрунтування системи сівозмін, земельно-охоронного комплексу та ефективності землекористування.....	196
<b>Глава 14</b>	<b>Обмеження та обтяження землекористування та їх вплив на економічні показники землекористування.....</b>	<b>199</b>
	14.1 Режимоутворюючі об'єкти і їх класифікація.....	199
	14.2 Види обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.....	202
	14.3 Збитки, обумовлені обмеженнями у використанні земель	204

	та порядок їх визначення.....	
	14.4 Земельні сервітути.....	206
<b>Глава 15</b>	<b>Особливості створення (організації) несільськогосподарських землекористувань.....</b>	<b>209</b>
	15.1 Розвиток несільськогосподарських галузей економіки і потреба у землях для розміщення їх об'єктів.....	209
	15.2 Галузеві особливості розміщення несільськогосподарських землекористувань.....	215
	15.3 Визначення потреб у земельних ділянках в залежності від сфер економічної діяльності.....	222
	15.4 Відведення земель для несільськогосподарських потреб та їх вплив на економіку землекористування.....	230
<b>Глава 16</b>	<b>Економічне обґрунтування перерозподілу земельного фонду.....</b>	<b>231</b>
	16.1 Правила і норми надання земель для розміщення несільськогосподарських об'єктів.....	231
	16.2 Пріоритетність сільськогосподарського землекористування перед іншими галузями народного господарства.....	234
	16.3 Мінімізація потреб у земельних площах під несільськогосподарськими об'єктами.....	236
	16.4 Методичні підходи щодо економічного аналізу наслідків перерозподілу земельного фонду на рівні адміністративно-територіальних одиниць.....	239
<b>Глава 17</b>	<b>Компенсація пов'язаних з перерозподілом земель втрат власників, користувачів землі та держави.....</b>	<b>244</b>
	17.1 Збитки, обумовлені вилученням і наданням земельних ділянок, їх класифікація та порядок визначення.....	244
	17.2 Сутність втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням земель та встановленням обмежень у землекористуванні.....	246
	17.3 Правове та економічне регулювання відшкодування збитків та оплати втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва .....	249
	<b>Використана література.....</b>	<b>255</b>

## ВСТУП

Земельно-ресурсний потенціал України характеризується високим біопродуктивним різноманіттям, в якому питома вага чорноземних ґрунтів створює сприятливі умови для розвитку вітчизняного землеробства з метою задоволення власних потреб у сільськогосподарській продукції та її експорту.

Світова спільнота занепокоєна проблемою нестачі продовольчих ресурсів у зв'язку з ростом населення планети, яке перевищує нині 7 млрд. чоловік. Рациональне використання сільськогосподарських угідь нашої держави та припинення процесів їх деградації дозволить забезпечити вирішення власної проблеми продовольчої безпеки, а також збільшити експортний потенціал. В умовах триваючої економічної кризи збільшення обсягів експортування продовольства відіграє незаперечну позитивну роль у розвитку економіки країни з потужним земельно-ресурсним потенціалом.

В умовах завершення процесу земельної реформи в державі формування нових землеволодінь і землекористувань, забезпечення раціонального використання земель, їх охорони від необґрунтованих вилучень та дії природних і антропогенних чинників, стають головною ланкою в системі управління земельними ресурсами.

Одним із слабких місць в економіці землекористування залишається організація використання та охорони земель сільськогосподарського призначення. Фактично не діє запроваджений законодавством пріоритет сільськогосподарського землекористування. Відсутнє належне правове і економічне обґрунтування регулювання обігу та консолідації земель сільськогосподарського призначення, які використовуються для ведення товарного виробництва, у дуже обмежених обсягах здійснюються землеохоронні заходи, що обумовлює зростання деградації ґрунтового покриву.

Роздержавлення і приватизація земель, що здійснені в процесі проведення земельної реформи в Україні, обумовили низку нових недоліків у землекористуванні. Територіальне розміщення земель сільськогосподарського призначення державної власності належним чином не обґрунтовано, внаслідок чого не створено компактних землекористувань і черезсмужжя є основним їх недоліком.

Виникла проблема використання земельних ділянок не витребуваних паїв та відумерлої спадщини, які розташовуються переважно серед масивів орендованих земель.

Формування землекористувань агрохолдингів та інших сільсько-господарських підприємств ринкового типу, що функціонують на орендованих земельних ділянках і земельних частках (паях) громадян, здійснювалося без будь-якого економічного обґрунтування, а тому земельні площі цих підприємств або їх підрозділів не співставні з науково обґрунтованими розмірами, а тому потребують суттєвих змін і розробки відповідної землевпорядної документації.

Із-за відсутності належного економічного обґрунтування значні площі продуктивних сільськогосподарських угідь, особливо навколо великих міст, зайнято під котеджне житлове будівництво. Аналогічні дії вчинено і щодо лісових площ, які під виглядом відведення для розвитку особистого селянського господарства, фактично зайнято під індивідуальне житлове і дачне будівництво. Частина сільськогосподарських угідь безпідставно включена в межі населених пунктів.

У зв'язку з набранням з 1 січня 2013 року чинності Закону України «Про державний земельний кадастр» створена, функціонує і розвивається автоматизована система ведення кадастру. Вона дозволить мати повну і достовірну інформацію про землі держави, її адміністративно-територіальних одиниць та про земельні ділянки юридичних і фізичних осіб. Цим створюються передумови для проведення аналізу, оцінки та еколого-економічного обґрунтування землекористування та земельноохоронних заходів на принципово іншій, актуалізованій земельно-інформаційній базі, що значно змінить підходи до економічної оцінки та якості її результатів.

Проблеми, що виникли у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земельного фонду в значній мірі пов'язані з фаховим рівнем кадрів у сфері землеустрою, охорони навколишнього природного середовища, економіки. Підвищення кваліфікації вказаних кадрів безпосередньо пов'язане з вивченням проблем оптимізації та екологізації землекористування, оцінки земельних ресурсів, орендних відносин, плати за землю, економічного механізму охорони земельних ресурсів.



Заслужують на особливу увагу проблеми організації та функціонування системи землекористування, зокрема наукової основи їх формування та еколого-економічного обґрунтування, економічного обґрунтування перерозподілу земельного фонду та пов'язаних з ним втрат власників, користувачів земель і держави.

Потребують розробки економічно обґрунтовані нормативи плати за встановлення сервітутів і використання земельних ділянок на правах емфітевзису та суперфіцію.

Автор монографії ставила за мету дослідити процеси організації та функціонування землекористувань, всебічно розглянути їх економічну складову та сформувані теоретико-методологічні засади і механізми розвитку економіки землекористувань в умовах ринкових відносин.

Автор висловлює щирі подяки доктору економічних наук, професору, академіку Національної академії аграрних наук Л.Я.Новаковському та рецензентам доктору економічних наук, професору, член-кореспонденту Національної академії аграрних наук Д.С.Добряку, доктору економічних наук, професору В.В.Горлачуку, доктору геологічних наук, професору М.С.Ковальчуку за надану допомогу при написанні монографії та підготовці рукопису до друку.

## Використана література

1. Аграрне законодавство України: Проблеми ефективності, К.: Наукова думка, - 1998. – 248 с.
2. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств: Підручник.-2-ге вид., доп. і перероблене./ - К.: КНЕУ, 2002.-624 с.
3. Варламов А.А., Загайтов И.Б., Болкунова Н.Н. Концептуальные и методические подходы к определению платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций. Сборник «Землеустроительная наука и образование XXI века» / Под общей редакцией С.Н.Волкова, А.А.Варламова. – М.: Былина, 1999. – 416 с.
4. Волков С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. – Т. 1. – М.: Колос, 2001. – 308 с.
5. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами. Підручник / Горлачук В.В., В'юн В.Г., Песчанська І.М., Сохнич А.Я. / За редакцією проф. Горлачука В.В. 2-е видання випр. і переробл.- Львів: 2009.- 443 с.
6. Гуторов А.О. Визначення оптимального розміру землекористування сільськогосподарських підприємств. Економіка АПК, 2009, № 4.
7. Гуцуляк Г.Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. – Львів: Світ, 1991, 212 с.
8. Данилишин Б.М., Міщенко В.С. Рентна політика в Україні. – К.: Нічлава, 2004. – 68 с.
9. Дмитренко В.Л. Экономика противоэрозионных мероприятий, - Донецк: Регион. 1992. – 176 с.
10. Економіка сільського господарства: Навч. посібник /Збарський В.К. та ін. //За ред. В.К.Збарського і В.І. Мацибори. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Каравела, 2012. – 312 с.
11. Економічна теорія. Політекономія. Підручник. /За редакцією В.М.Тарасевича К.: Знання. 2012, - 206 с.
12. Економічний енциклопедичний словник: У 2 томах. Том 1 /За ред.. С.В.Мочерного. – Львів: Світ, 2005. – 616 с., Т. 2 - 2006, - 568 с.
13. Закон України «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000-2015 роки». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2000, №47, ст. 405.
14. Закон України «Про Генеральну схему планування території України». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, №30, ст. 204.
15. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2003. - № 36. - Ст. 282.
16. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2004. - № 10. - Ст. 102.
17. Закон України «Про охорону земель» Закон України "Про охорону земель" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2003. - № 39. - Ст. 349.

18. Закон України «Про оцінку земель»: Новітнє земельне законодавство України: Зб. нормат. актів. — Донецьк: Донеччина, 2006. - С. 56.
19. Земельне право України. 2013. - № 6.
20. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К.: Урожай, 1998, - 816 с.
21. Земельний кодекс України. Землевпоряд. вісн. – 2001. - № 4.
22. Канаш О.П. Національний університет біоресурсів і природокористування України. Критичний огляд традиційних підходів щодо оптимізації землекористування. Наукове дослідження <http://archive.nbuu.gov.ua>
23. Конституція України. – К.: Преса України. – 1997. – 80 с.
24. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д.С.Добряк, О.П.Канаш, Д.І.Бабміндра, І.А.Розумний.- К.: Урожай, 2007.– 464с.
25. Кривов В.М. Основи землевпорядкування: навч. посіб. для підготовки бакалаврів у вищ. навч. закл. II-IV рівнів акредитації / В.М.Кривов, Р.В.Тихенко, Г.П.Гетьманчик: за ред. В.М.Кривої. – 2-е вид., доп. – К.: Урожай, 2009. – 324 с.
26. Манів З.О. Регіональна політика. Електронний ресурс <http://pidruchniki.ws>
27. Мартин А.Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр, 2013. - №2.
28. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні. Наукова монографія, К.: 2011. – 254 с.
29. Месель-Веселяк Реформування аграрного виробництва. – К.: Інститут аграрної економіки УААН, 1999. – 272 с.
30. Мірошніченко А.М., Марусенко Г.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (5-е видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, - 2013. – 544 с.
31. Моргун Ф.Т., Шикула Н.К. Почвозащитное бесплужное земледелие. – М.: Колос, 1984, - 279 с.
32. Новаковська І.О. Трансформація сільськогосподарського землекористування. – Чернівці: Прут, 2010. – 208 с.
33. Новаковський Л.Я., Будзилович І.С. Уроки земельного реформування. – К.: Урожай, 2002. – 126 с.
34. Новаковський Л.Я. Землекористування енергетики. / Л.Я.Новаковський, М.І.Шквир. – К.: Урожай, 2009. – 240 с.
35. Новаковський Л.Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування, Л.Я.Новаковський, М.А.Олещенко 2-ге вид., допов., К., Урожай, 2009. - 276 с.
36. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні. – К.: Ін-т землеустрою УААН, 2001. – 152 с.

37. Новаковский Л.Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов. К.: Вища школа, 1985. – 208 с.
38. Осипчук С.О. Природно-сільськогосподарське районування України. – К.: Урожай, 2008, - 192 с.
39. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. Землеустрій і кадастр, 2013.- № 2.
40. Податковий кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст. 112) від 02.12.2010 № 2755-VI
41. Політична економія Підручник / За ред. Ніколенка Ю.В. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 632 с.
42. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1994. - № 27. – Ст. 229.
43. Реймерс Н.Ф. Особо охраняемые природные территории /Н.Ф.Реймерс, Ф.Р.Штильмарк. – М.: Мысль, 1978. – 298 с.
44. Реймерс Н.Ф. Экология (теории, законы, правила, принципы и гипотезы) / – М.: Россия Молодая, 1994. – 367 с.
45. 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. – К.: Інститут аграрної економіки, 2001, - 484 с.
46. Справочник по экологической экспертизе проектов. Под ред. М.А.Пустовойта. – К.: Урожай, 1986. – 192 с.
47. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навчальний посібник.-К.: ТОВ ЦЗСУ,2004. – 542 с.
48. Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» // Уряд. кур'єр. – 2001. - № 97.
49. Цивільний кодекс України. Відомості Верховної Ради України(ВВР), 2003, № 40-44, ст. 356.
50. Экономическая оценка земель Украинской ССР. – К.: Госагропром УССР, Укрземпроект, 1988. – 33 с.