

ОЦІНЮВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

О. Мельничук

Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

Ключові слова: оцінювання території, землеустрій.

Постановка проблеми

Становлення ринкових економічних відносин в Україні супроводжується виявленням великої кількості правових, соціальних, економічних, екологічних та технічних проблем, які потребують невідкладного вирішення. Однією з ключових проблем державного характеру є необхідність ефективно розпорядитися найбільшим багатством українського народу – землями. В сфері земельних відносин досі багато питань не врегульовано, не знайдено власний шлях ефективного господарювання на землі. Якщо в межах населених пунктів (завдяки обов'язковій містобудівній документації, за дотриманням якої пильнують органи містобудування та архітектури) відносний порядок у землекористуванні існує, то за їх межами – безліч не врегульованих питань. Велика кількість новостворених власників та орендарів використовують або не використовують земельні ресурси на власний, іноді нічим не обґрунтований розсуд. Однією з причин є недостатність і недосконалість нормативних документів щодо організації, регулювання та управління у сфері землеустрою. Немаловажну роль в організації використання землі як унікального і надзвичайно цінного природного ресурсу відіграє її всебічне оцінювання. Однак, дані з бонітування ґрунтів, економічного оцінювання земель та обліку їх якісного стану є застарілими, а проведене грошове оцінювання земель, особливо за межами населених пунктів, бажаних результатів не дало. Питання раціонального та ефективного використання найбільшого багатства України – її земель до сьогодні повною мірою, на жаль, не вирішені.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Питанням оцінювання земельних ресурсів присвячені праці вчених багатьох галузей науки та практики – землеустрою, кадастру та моніторингу земель, розвитку територій, економіки, географії, екології, серед них: В.І. Бистрякова, С.Ю. Булигіна, М.М. Габреля, Б.М. Данилишина, С.І. Дорогунцова, О.Л. Дорожинського, В.С. Мо-

шинського, І.Р. Михасюка, В.І. Нудельмана, Л.М. Перовича, О.С. Петраковської, А.Я. Сохничча, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, П.Г. Черняги та багатьох інших вчених [1, 2, 6, 7].

Невирішені частини загальної проблеми

На основі проведених розвідувань нами встановлено, що в Україні ще не завершено формування системи оцінних показників стану земельних ресурсів для функціонального будівництва території за межами населених пунктів при землеустрої з метою організації її раціонального та ефективного використання.

Постановка завдання

Метою статті є дослідження наявного досвіду у визначенні та використанні показників оцінювання земель та окреслення проблемних питань для вироблення пропозицій щодо їх розв'язання в системі заходів землеустрою з метою організації ефективного використання території за межами населених пунктів.

Виклад основного матеріалу дослідження

Для об'єктивного оцінювання масштабності завдань, що стоять перед оцінюванням земель при здійсненні землеустрою, проаналізуємо показники існуючого розподілу земельного фонду України, виокремивши території за межами населених пунктів (табл. 1). Такий аналіз дасть можливість встановити основні тенденції в розподілі земельних ресурсів. Структура земельних угідь України наведена за даними Державного комітету України із земельних ресурсів укрупнено відповідно до існуючої класифікації за формою державної статистичної звітності 6-зем.

Отже, в Україні за межами населених пунктів перебуває 87,8 % всього земельного фонду. Закономірно, що за межами населених пунктів зосереджені майже всі масиви орних земель (89,3 %) за невеликим винятком. Необхідно прийняти до відома, що при формуванні земель запасу з подальшим їх перерозподілом, а згодом паюванням земель, великі їх площі за межами населених пунктів стали належати на правах власності громадянам, причому часто дрібними і розрізненими ділянками.

Структура земельних угідь України (станом на 01.01. 2007 р.)

Земельні угіддя	Площа, тис. га	% до території	Зокрема за межами населених пунктів	% до відповідних угідь України
Сільськогосподарські землі	42893,5	71,1	37898,2	88,4
в т.ч.: сільгоспугіддя	41675,9	69,1	36818,3	88,3
з них: рілля	32446,2	53,8	28966,5	89,3
перелоги	392,2	0,6	376,5	96,0
багаторічні насадження	898,7	1,5	544,5	60,6
сіножаті	2423,1	4,0	2122,6	87,6
пасовища	5515,7	9,2	4808,2	87,2
інші сільськогосподарські землі	1217,6	2,0	1079,9	88,7
Ліси та лісовкриті площі	10539,9	17,5	10202,5	96,8
Забудовані землі	2470,2	4,1	835,9	33,8
в т.ч. під житловою забудовою	446,4	0,7	6,5	1,4
землі промисловості	219,4	0,4	81,0	36,9
під розробками, кар'єрами, шахтами	151,1	0,3	119,4	79,0
комерційного та ін. використання	44,5	0,1	6,4	14,4
громадського призначення	282,1	0,5	130,1	46,1
змішаного використання	26,2		13,5	51,5
транспорту та зв'язку	492,4	0,8	342,2	69,5
технічної інфраструктури	64,1	0,1	38,7	60,4
рекреаційні та інші землі	744,0	1,2	98,1	13,2
Заболочені землі	972,4	1,6	899,4	92,5
Сухі відкриті землі	17,6		17,6	100,0
Відкриті землі без росл. покриву	1042,5	1,7	866,7	83,1
Всього земель (суша)	57936,1	96,0	50720,3	87,5
Води	2418,7	4,0	2266,5	93,7
Територія	60354,8	100,0	52986,8	87,8

Таблиця 2

Зміна структури земельного фонду за формами власності (станом на 01.01.2007р.)

Форма власності	станом на 01.11. 1990 р., %	станом на 01.01. 1996 р., %	станом на 01.01. 2001 р., %	станом на 01.01. 2007 р., %
Державна	100,0	60,2	50,0	49,0
Колективна	–	36,6	1,8	0,1
Приватна	–	3,2	48,2	50,9
Комунальна	–	–	–	–

У власності і користуванні громадян станом на 01.01.2007 року знаходилося 32779,8 тис. га земель або 54,3% всього земельного фонду, зокрема – 28776,3 тис. га, або 47,7 % за межами населених пунктів. Це значною мірою змінило організацію використання земель. На зміну крупному спеціалізованому землекористуванню з потужними агротехнічними засобами виробництва в переважній більшості випадків прийшло дрібне, з примітивним землеробством.

Докорінно змінилися відносини власності на землю (табл. 2). З правового погляду земля ніби отримала власника, а фактично перейшла в експлуатацію до орендарів, які часто до земельних ресурсів ставляться споживацьки. Нормативно-правове, організаційно-практичне, фінансове та контрольно-адміністративне забезпечення не задовольняє фактичних потреб. Такі реалії сьогодення та супутні їм інші негативні процеси визначають необхідність перегляду характеру, черговості та обсягів заходів із землеустрою.

При проведенні землеустрою за ієрархічними рівнями відповідно до [3] з-поміж іншої документації із землеустрою необхідно виділити такі види, що мають особливо важливе (стратегічне) значення для розвитку території адміністративних одиниць. До них, насамперед, слід віднести:

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

- проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;

- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;

- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землекористувань.

Реалізація згаданих проектів повинна створити скелет стійкої до негативних впливів функціонально-територіальної структури. Необхідного науково-практичного досвіду в цих питаннях на даний час поки що не накопичено. Адже проектно-технічна документація розробляється за умов, коли багато уявлень і відносин лише формуються, коли процеси, що відбуваються в суспільстві, є маловивченими і часто суперечливими. Для організації та сучасного інфраструктурного облаштування функціонально-територіальної структури проектні рішення потребують глибокого попереднього вивчення, аналізу і комплексного оцінювання території.

Законодавчими актами України в складі земельного кадастру та при здійсненні землеустрою передбачені земельно-оціночні роботи. До них належать бонітування ґрунтів, економічне оцінювання земель та грошове оцінювання земельних ділянок. Земельно-оціночні роботи в Україні проводяться відповідно до законів України, стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності [3–5].

Зупинимось на характеристиці кожного виду робіт детальніше. Бонітування ґрунтів – це порівняльне оцінювання якості ґрунтів за їх

основними природними властивостями, що мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Тобто, бонітування вивчає ґрунт як природне тіло. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Об'єкт бонітування – ґрунти за встановленими при ґрунтових обстеженнях таксономічними одиницями. Критеріями бонітування ґрунтів є їхні природні діагностичні ознаки й ознаки, набуті в процесі тривалого окультурювання, які корелюють з урожайністю основних сільськогосподарських культур, а при бонітуванні кормових угідь – корелюють з продуктивністю сіножатей і пасовищ. До основних діагностичних ознак належать: потужність гумусового горизонту, процентний вміст гумусу, мулу і фізичної глини в ґрунті, валові запаси гумусу, азоту, фосфору і калію в ґрунті, механічний склад, кислотність, сума поглинутих основ, ступінь насиченості ґрунту основами, глибина залягання глейових горизонтів і т.п.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років. Бонітування ґрунтів у межах земельно-оціночного району здійснюється в такій послідовності: визначення середніх значень показників, які характеризують окремі ознаки і властивості ґрунту; визначення середньої багаторічної урожайності основних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах; вибір основних діагностичних ознак; складання шкал бонітування за природними властивостями й урожайністю основних сільськогосподарських культур. Бали бонітування ґрунтів за кожною природною властивістю зіставляються з балами за урожайністю сільськогосподарських культур для даного ґрунту. При цьому вибирають такі властивості або їх поєднання, числові показники яких корелюють з показниками урожайності. Вплив окремих природних ознак на продуктивність ґрунтів встановлюється шляхом кореляційного аналізу [6].

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та основою для проведення економічного оцінювання сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Матеріали бо-

нітування можуть використовуватися при прогнозуванні врожайності сільськогосподарських культур, плануванні їх розміщення на території області чи держави. Сьогодні їх застосування обмежене, наявні матеріали з бонітування ґрунтів застаріли, нові роботи не проводяться.

Наступним етапом земельно-оціночного процесу після бонітування ґрунтів є економічне оцінювання земель. Економічне оцінювання земель – це оцінювання землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі.

Економічне оцінювання дає кількісну характеристику ґрунтової родючості, що об'єктивно склалася за економічними показниками. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель шляхом врахування різниць у продуктивності праці при рівні інтенсивності землеробства, що склався. Враховує місцеві природні та економічні умови виробництва, місцерозташування земельних ділянок та затрати праці на одержання сільськогосподарської продукції. Економічне оцінювання земель проводиться не рідше як один раз у 5–7 років відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності.

Економічне оцінювання земель поділяється на загальне та часткове. Загальне оцінювання проводиться на основі обліку затрат і результатів виробництва за всіма вирощуваними сільськогосподарськими культурами. Його показниками є вартість валової продукції, окупність затрат і диференційований дохід. Часткове економічне оцінювання визначає ступінь ефективності вирощування окремих сільськогосподарських культур на різних ґрунтах за врожайністю цих культур, окупністю затрат на їх вирощування та диференційованим доходом.

Дані з економічного оцінювання земель є основою при проведенні нормативної грошового оцінювання земельних ділянок, а також використовуються при аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур. В умовах ринкової економіки, розвитку приватної власності на землю, за відсутності

жорсткого централізованого планування та порівняльного аналізу результатів господарювання між суб'єктами сільськогосподарської галузі застосування матеріалів економічного оцінювання земель суттєво звузилося. Крім того, матеріали з економічного оцінювання земель належать до кінця 80-х років, тому є застарілими і не відображають об'єктивний стан справ з економікою землекористування.

Завершальною фазою земельно-оціночних робіт є грошове оцінювання земель. Залежно від призначення та порядку проведення воно може бути нормативним і експертним. Нормативне грошове оцінювання земельних ділянок за відповідними методиками проводиться окремо на землях сільськогосподарського призначення, населених пунктів та на землях іншого несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів). Обов'язково проводиться в разі: визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертне грошове оцінювання земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінювання. Вона проводиться у разі: відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; 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; рішенням суду. У всіх інших випадках грошове оцінювання земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законами України.

Крім вищенаведених законодавчо встановлених видів оцінювання земель є й інші наукові підходи до оцінювання земель, наприклад, такі, що ґрунтуються на зіставленні ґрунтово-кліматичних умов та цін на землю в інших економічно розвинутих країнах. Для оцінювання земель України у світових цінах пропонується використовувати метод аналогів балу бонітету однотипних ґрунтів і чистого доходу. Для цього за аналог можна прийняти оцінювання земель Німеччини, де достатньо науково обґрунтовано проводиться оцінювання земель та високим є рівень їх використання. Зміст цього методу полягає в тому, щоб в Україні і Німеччині вибрати однотипний ґрунт, встановити його цінність у німецьких марках (євро), а потім у перерахунку на американські долари встановити нормативну ціну цього ґрунту України [7]. Використовувати цей підхід при здійсненні землеустрою не вбачається доцільним.

Однак, існуюча система оцінювання території за межами населених пунктів (за всіх наявних позитивних сторін) при роботах із землеустрою, на наш погляд, повинна бути вдосконалена. Насамперед важливими є абсолютні натуральні показники [8], які характеризують існуючий стан земель та дають змогу встановлювати перспективи їх використання. Нами пропонується при землевпорядних вишукуваннях оцінювати територію за такими групами показників:

1. Геопросторова ідентифікація даних про територію. До основних показників цієї групи належать: координати точок межових знаків; приналежність до адміністративно-територіальних одиниць, територіально-функціональної зони, кадастрової зони, кварталу; умови залягання за рельєфом; склад, площі, співвідношення угідь; розміри, конфігурація та контурність території.

2. Природно-кліматичні умови та придатність земель для вирощування конкретних сільськогосподарських культур (в тому числі плодово-ягідних насаджень). Сюди слід віднести: приналежність до природно-сільськогосподарських одиниць районування; дані ґрунтових обстежень з рекомендаціями використання частин території під конкретне угіддя; агротехнологічні поради щодо доцільного набору сільськогосподарських культур і сортів, сис-

теми обробітку, удобрення, догляду та захисту рослин; прогнозна урожайність і т.п.

3. Юридичний статус: власність, оренда, іпотека; обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку, сервітути; статутно визначена форма господарювання.

4. Демографічні показники території: демографічна ємність території, статевий, віковий, освітній, фаховий склад населення; щільність розселення і т.і.

5. Інженерно-інфраструктурне облаштування території: перелік наявних земельних поліпшень, їх класу та вартості; оцінювання впливу інженерного облаштування території на здійснення землеустрою.

6. Техногенне навантаження на територію: радіоактивне та інше забруднення; викиди прилеглих техногенних об'єктів; фактичні та гранично допустимі дози забруднення ґрунтів, вод, рослинного і тваринного світу від господарської діяльності.

7. Меліоративний стан території: зрошувані, осушені землі, заболочені угіддя і т.і.

8. Ступінь розвитку ерозійних та деградаційних процесів.

Висновки

Встановлено, що для здійснення землеустрою земельно-оцінних кадастрових даних недостатньо. Запропоновано для оцінювання території використовувати показники фактичного стану земель. Подальші дослідження стосуватимуться встановлення значень показників оцінки.

Література

1. Габрель М.М. Просторова організація містобудівних систем / Інститут регіональних досліджень НАН України. – К.: Видавничий дім А.С.С., 2004. – 400 с.

2. Використання меліорованих земель Рівненської області в сучасних умовах (інформаційно-довідковий посібник) / О.В. Скрипник, П.І. Гаць, В.М. Терещенко, Ю.А. Тарасенко, В.Б. Комар, Т.Ф. Потапчук, Н.В. Туман, О.В. Цветкова, Г.П. Рябцева, І.Ю. Наседкін, В.С. Мошинський та ін. – Київ–Рівне, 1997. – 124 с.

3. Закон України “Про землеустрій” // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – ст. 282.

4. Закон України “Про оцінку земель” // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – ст. 229.

5. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3 – 4. – С. 27.

6. Магазинчиков Т.П. Земельний кадастр: підручник. – Львів: Світ, 1991. – 452 с.

7. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах / Д.І. Гнаткович, Р.П. Возняк, Р.Й. Гулько, М.Г. Ступень. – Львів: Львівський державний сільськогосподарський інститут, 1995. – 68 с.

8. Руководство по комплексной оценке и функциональному зонированию территории в районной планировке / Центр. н.-и. и проект. ин-т по градостр-ву Госгражданстроя. – М.: Стройиздат, 1979. – 94 с.

**Оцінювання території
при здійсненні землеустрою**
О. Мельничук

Розглядаються питання оцінювання території за межами населених пунктів при здійсненні землеустрою. Запропоновано проводити

оцінювання території за шкалами показників розмірів явищ.

**Оценка территории
при осуществлении землеустройства**
А. Мельничук

Рассматриваются вопросы оценки территории вне населённых пунктов при осуществлении землеустройства. Предложено проводить оценивание территории за шкалами показателей размеров явлений.

Evaluation of territories in land management
A. Melnychuk

The paper considers issues of evaluating territories outside settlements in land management. It is suggested to carry out the evaluation of territories by scales of indices for phenomena sizes.



**Видавництво Львівської політехніки
пропонує**

Волосецький Б. І.

ГЕОДЕЗИЯ У ПРИРОДОКОРИСТУВАННІ

Навчальний посібник. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2008. 288 с.

Формат 145 x 200 мм. М'яка обкладинка.

ISBN: 978-966-553-701-4

Рекомендувало Міністерство освіти і науки України

Розглянуто інженерно-геодезичні роботи, які забезпечують користування природними ресурсами, методи визначення їх параметрів і характеристик. Аналіз точності топографічної інформації та геодезичних побудов розглядається у зв'язку з реалізацією проєктів використання певних видів природних ресурсів. Докладно описані методи і засоби польових вимірювань, наведено методики їх опрацювання та аналіз точності одержаних результатів. Детально розглянуто специфіку робіт з інвентаризації територіальних та господарських земле-, водо-, лісокористувань, оцінки окремих ділянок. Описано методику геодезичних робіт для реалізації проєктів протиерозійного захисту земель, розглянуто зміст геодезичного забезпечення рекультивації порушених земель.

ЗМІСТ

Вступ.

1. Види, склад і розміщення природних ресурсів на території України.
2. Геодезичне забезпечення проєктів використання природних ресурсів.
3. Точність топографічних карт і планів та проєктних розрахунків на них.
4. Способи визначення площ ділянок та їхня точність.
5. Геодезичні роботи і топографічне знімання для забезпечення проєктів використання природних ресурсів.
6. Земельні ресурси та їхні характеристики.
7. Земельні ресурси населених пунктів та форми управління ними.
8. Інженерно-геодезичні роботи для забезпечення обліку та реєстрації об'єктів земельних ресурсів.
9. Визначення економічних характеристик ділянок природних ресурсів.
10. Геодезичне забезпечення використання водних ресурсів.
11. Методи визначення характеристик водних об'єктів.
12. Геодезичні роботи у лісокористуванні.
13. Геодезичне забезпечення використання мінерально-сировинних ресурсів.
14. Геодезичні роботи для забезпечення експлуатації родовищ відкритим способом.
15. Геодезичне забезпечення проєктів системи протиерозійних заходів та рекультивації земель.

Список літератури.

**Книги можна замовити за адресою: вул. Ф. Колесси, 2, корп. 23А, м. Львів, 79000
тел. +38 032 258-21-46, факс +38 032 258-21-36, ел. пошта: vmr@vlp.com.ua, <http://vlp.com.ua>**