

УДК 349.417/.418:332.3

О. П. Атаманюк,

аспірант, науковий співробітник лабораторії еколого-економічної оцінки природних ресурсів агросфери, Інститут агроекології і природокористування НААН України

АНАЛІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ В ПЕРІОД ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Запропоновано методологічні підходи до аналізу стану використання та конфігурації земель території сільської ради, для прийняття правильних управлінських рішень в галузі землеустрою.

Methodological approaches to the analysis of the use and configuration of the land area of the village council for managerial decision-making in land use.

Ключові слова: землеустрій, сільська рада, коефіцієнт екологічної стабільності, коефіцієнт антропогенного навантаження, схема землеустрою, земельна реформа, земельні угіддя.

Key words: Land Management, the village council, the coefficient of ecological stability, the rate of anthropogenic load scheme land, land reform, land plots.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Сучасний розвиток земельних відносин об'єктивно свідчить про те, що розв'язання складних управлінських завдань можливе лише за допомогою комплексного дослідження земельно-територіальних ресурсів і розроблення оптимальної моделі управління землекористуванням на середньострокову перспективу [2, с. 53].

Передумовою застосування такого підходу є земельна реформа, розпочата 1991 року, яка докорінно перебудувала всі земельні відносини в селі і суспільстві в цілому. Передусім, кардинальних змін зазнала система внутрішньогосподарського землеустрою (землекористувань колишніх колгоспів та радгоспів). Перерозподіл земель утворив на території таких господарств декілька агроформувань, фермерських господарств, господарств громадян, які ведуть сільськогосподарську діяльність на земельних частках (паях), значно розширилися землі особистих підсобних господарств, створено землі запасу та резерву.

Наслідком такого перерозподілу мало стати ефективно (як в економічному, так і в екологічному аспектах) використання земельних часток (паїв). Та недосконалість робіт з роздержавлення земель, зростаючі темпи й обсяги земельних перетворень, ігнорування економічних та правових аспектів призвели до непослідовного та безсистемного формування земельних відносин. У процесі виконання земельної реформи були майже припинені меліоративні роботи, значна частина земель повторно заболочена, піддана ерозії, закисленню тощо. Ці землі різко знизили або втратили свій економічний потенціал.

Оскільки земельна реформа підходить до логічного завершення, в Україні важливо забезпечити нормальне функціонування ринку земель. Хоча неформальний ринок земель сільськогосподарського призначення діє давно, у даний час є надзвичайно важливо, щоб Закон України "Про ринок земель" давав бажані результати щодо організації товарного сільськогосподарського виробництва [1, с. 24]. Щоб ефективно управляти землями, потрібно володіти інформацією про стан, використання та охорону земель конкретної території, яка підлягає землевпорядкуванню. Тому в даний період та обставина, що частина земель не перебуває у власності держави, не повинна впливати на принцип планування використання й охорони земель.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Земельна реформа та її результати в Україні є темою обговорення багатьох вчених, зокрема таких, як І.С. Будзилович, Д.С. Добряк, В.В. Жмуцький, О.П. Канащ, А.Г. Мартин, А.Я. Новаковський, С.О. Осипчук, Л.В. Паламарчук, І.А. Розумний, А.Д. Юрченко та ін. Водночас наукові засади, функції та роль землеустрою у формуванні нових земельних відносин досліджені лише частково Й.М. Дорошом, А.Г. Мартином, М.П. Стецюком та іншими вченими-землевпорядниками. Детальнішого наукового аналізу потребують наслідки використання земель сільськогосподарського призначення в період земельної реформи, адже в даний час реальні власники землі практично не здатні контролювати якість використання своєї власності (земель) через недосконалі орендні відносини.

**ПОСТАНОВКА
ЗАВДАННЯ**

Завданням даної публікації є аналіз сучасного використання земель сільськогосподарського призначення, що розташовані на території Білинської сільської ради Волинської області та вплив цього типу землекористування на навколишнє середовище, а також обґрунтування рекомендацій з покращення їх використання за допомогою землевпорядних інструментів.

**ВИКЛАД ОСНОВНОГО
МАТЕРІАЛУ
ДОСЛІДЖЕННЯ**

Характер господарського використання кожної території чи адміністративно-територіального утворення залежить від різноманітних чинників: еколого-географічного положення, площі, властивостей рельєфу і ґрунтів, спеціалізації господарства, транспортної доступності господарства, природних і техногенних чинників, що впливають на земельні угіддя тощо. Аналіз природно-господарського використання території необхідний для прийняття науково-обґрунтованого проектного рішення щодо раціонального природокористування взагалі і землекористування зокрема. Кожна земельна ділянка має свої відмінності відносно іншої, тому врахування їх повинно забезпечити комплексне планування економічно доцільного та екологічно безпечного землекористування.

Основним документом, який дозволяє проаналізувати стан використання земель сільської ради, є схема землеустрою. Схема землеустрою виступає основним планувальним і передпроектним документом, що регламентує головні питання використання та охорони земель на регіональному і місцевому рівні [3, с. 5]. На жаль, територія Білинської сільської ради не належить до територій, для яких реалізована така схема, тому для аналізу викорис-

Таблиця 1. Земельний фонд Білинської сільської ради за станом на 01.01.2012 р.

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, га	% до загальної площі сільської ради
Сільськогосподарські землі	4117,14	50,82
у тому числі: сільськогосподарські угіддя	4041,00	49,88
з них: <i>рілля</i>	3015,96	37,23
<i>багаторічні насадження</i>	22,00	0,27
<i>сіножаті</i>	502,24	6,20
<i>пасовища</i>	501,70	6,19
інші сільськогосподарські землі	75,24	0,93
Ліси та інші лісовкриті площі	1863,19	23,00
у тому числі:		
<i>вкриті лісовою рослинністю</i>	1701,30	21,00
<i>не вкриті лісовою рослинністю</i>	2,20	0,03
<i>інші лісові землі</i>	8,60	0,11
<i>чагарники</i>	151,09	1,96
Забудовані землі	167,83	2,07
у тому числі: <i>під житловою забудовою</i>	4,30	0,05
<i>землі промисловості</i>	2,26	0,03
<i>землі комерційного та іншого використання</i>	2,78	0,03
<i>землі громадського призначення</i>	33,38	0,41
<i>землі, які використовуються для транспорту та зв'язку</i>	71,61	0,88
<i>землі, які використовуються для технічної інфраструктури</i>	0,18	0,00
<i>землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі</i>	53,31	0,66
Відкриті заболочені землі	135,47	1,67
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші)	1720,00	21,23
Води (території, що покриті поверхневими водами)	98,07	1,21
Разом (територія)	8101,70	100,00

тання земель нами був використаний "Проект поділу на земельні частки (паї) СВК "Прогес" Білинської сільської ради Володимир-Волинського району Київської області" та інша документація, яка була складена для земельних ділянок цієї сільської ради.

Отже, дослідження земель сільськогосподарського призначення ми почнемо із загальної характеристики земельно-ресурсного потенціалу сільської ради. Загальна площа земель, які належать Білинській сільській раді, становить 8101,70 га. Білинська сільська рада у своєму складі має землі сіл: Білин — 174,10 га, Охнівка — 142,30 га, Писарева Воля — 15,10 га, Ліски — 20,50 га, а також землі поза їх межами, які разом становлять 7749,7 га.

Землі державної власності становлять 4382,71 га, комунальної — 1381,46 га і приватної — 2337,53 га.

Згідно з формою 6-зем, земельний фонд

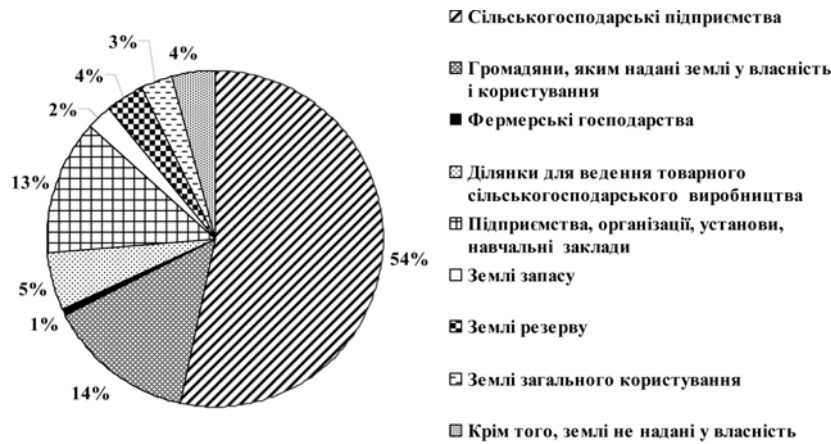


Рис. 1. Розподіл земель сільськогосподарського призначення Білинської сільської ради за землевласниками та землекористувачами

Таблиця 2. Значення коефіцієнтів оцінювання екологічних властивостей земельних угідь

Угіддя	Коефіцієнт екологічної стабільності угіддя K_i
Забудована територія і дороги	0
Рілля	0,14
Виноградники	0,29
Лісосмуги	0,38
Фруктові сади, чагарники	0,43
Городи	0,50
Сіножаті	0,62
Пасовища	0,68
Ставки і болота природного походження	0,79
Ліси природного походження	1,00

Джерело: [5].

досліджуваної сільської ради поділяється на сільськогосподарські землі, ліси та інші лісовкриті площі, забудовані землі, відкриті заболочені землі, сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом, відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші), води (території, що покриті поверхневими водами). У таблиці 1 наведено дані на 1 січня 2012 року про розподіл земельного фонду за основними видами земельних угідь та економічної діяльності.

Більшу половину території сільської ради зайнято землями сільськогосподарського призначення — 4117,14 га, на яких зосереджено основну увагу в нашому дослідженні. Розподіл земель сільськогосподарського призначення серед землевласників та землекористувачів відображений на рис. 1, з якого видно, що 53% території (2402,53 га) є у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств, серед яких найбільшу площу (2399,91 га) займає ТзОВ "Прогрес" — підприємство, яке до зе-

мельної реформи було сільським виробничим кооперативом "Прогрес". Дане товариство на сьогодні є досить економічно успішним і виступає основним місцем роботи місцевих жителів.

Загальна площа земель, які є у власності чи користуванні ТзОВ "Прогрес", становить 3089,18 га. Це майже 40% від земель всієї сільської ради, тому можна сказати, що дане підприємство займає головну роль в еколого-економічному розвитку даної сільської ради.

Після роздержавлення земель СВК "Прогрес" площа земель колективної власності сільськогосподарського призначення становила 2718,00 га, з яких 53,00 га переведено до земель запасу, 47,00 га переведено до інших категорій земель; площа земель, які підлягали паюванню, становила 2618,00 га.

Таким чином, розпайовано та передано у приватну власність 2618,00 га земель колективної власності. Станом на сьогодні кількість громадян, які набули право на земельну частку (пай), становить 511, розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах становить 4,96 га, вартість земельної частки (паю) — 36213 гривень.

Серед громадян, які набули право на земельну частку (пай), 509 осіб отримало сертифікати на право на земельну частку (пай), 2 сертифікати зберігаються в районному відділі Держземагентства. На основі власності сертифікатів на земельну частку (пай), громадяни отримали в загальній кількості 449 державних актів на право приватної власності. Земельні ділянки, до яких існує державний акт на право власності, виділені в натурі. Існують також земельні частки (паї), які залишилися не витребувані з причин нотаріального переоформлення (9), а також 7 земельних часток (паїв), в яких власники не визначились з їх використанням.

На сьогодні реформовані землі загальною площею 2618,00 га використовуються таким чином:

- 218,24 га земель (8,4%) використовуються індивідуально їх власниками;
- 2193,76 га (92%) передано в оренду, з них:
 - ТзОВ "Прогрес" — 2180,81 га;
 - фермерським господарствам — 6,55 га;
 - надані для товарного сільськогосподарського виробництва — 6,40 га.

Отже, на території Білинської сільської

ради земельні ділянки використовуються як індивідуально (їх власниками), так і передані в оренду новоствореним агроформуванням. Не використовуюється лише незначна частина земель. Це, як правило, не витребувані земельні частки (паї).

На даному етапі земельної реформи в Білинській сільській раді достатньо ефективно використовуються землі сільськогосподарського призначення, розподілені на земельні частки (паї). Оскільки досліджувана сільська рада розташована в лісостеповій природно-сільськогосподарській зоні, землі сільськогосподарського призначення якої характеризуються значною ефективністю використання, адже на даній території переважають наступні агро-виробничі групи ґрунтів: сірі опідзолені слабозмиті; чорноземи темно-сірі опідзолені легкосуглинкові; темно-сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові; чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові; чорноземи типові слабозмиті легкосуглинкові; чорноземи типові середньозмиті легкосуглинкові; лучно-чорноземні легкосуглинкові; лучні легкосуглинкові; намиті опідзолені легкосуглинкові.

Разом з тим, розвиток сільськогосподарського виробництва в даній сільській раді характеризується дисбалансом між галузями рослинництва і тваринництва: здебільшого розвивається рослинницька галузь. Нестача органічних добрив негативно впливає на баланс гумусу у ґрунтах.

Ще одним важливим аспектом, виявленим при аналізі розподілу земельних угідь, є те, що на території даної сільської ради відбуваються зміни в ландшафтах через різноманітні види антропогенного навантаження. виправлення таких змін потребує значних затрат, тому сьогодні є дуже важливо враховувати здатність ландшафтів врівноважувати негативні наслідки антропогенного впливу.

Існують конкретні показники допустимого антропогенного навантаження на територію. Їх розраховують і використовують для розроблення заходів щодо її впорядкування на регіональних і місцевих рівнях.

Для того щоб оцінити вплив складу угідь на екологічну стабільність агроландшафтів та сільськогосподарське землекористування даної сільської ради, ми застосували таку систему екологічних показників:

— коефіцієнт екологічної стабільності агроландшафту;

— коефіцієнт агроландшафтного навантаження.

Екологічна стійкість території сільської

ради залежить від таких чинників: сільськогосподарської освоєності земель, розораності та інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культуртехнічних робіт, забудованості території [5, с. 85].

Значення коефіцієнтів оцінювання екологічних властивостей земельних угідь розраховують за допомогою табл. 2.

При різному складі угідь коефіцієнт екологічної стабільності території землекористування розраховують за формулою:

$$K_{ек.ст.} = \frac{\sum K_i S_i}{\sum S_i} K_p \quad (1)$$

де K_i — коефіцієнт екологічної стабільності угідь i -го виду; S_i — площа угідь i -го виду; K_p — коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу (для стабільних територій $K_p = 1,0$, для нестабільних територій $K_p = 0,7$, для територій із складним рельєфом K_p диференціюється).

Якщо одержане значення $K_{ек.ст.}$ менше 0,33, то землекористування є екологічно нестабільним, якщо змінюється від 0,34 до 0,50, то відноситься до стабільно нестійкого, якщо знаходиться в межах від 0,51 до 0,66, то переходить в межі середньої стабільності, якщо перевищує 0,67, то територія землекористування є екологічно стабільною.

Коефіцієнт антропогенного навантаження ($K_{ан.}$) характеризує, наскільки великий вплив діяльності людини на стан довкілля, у тому числі на земельні ресурси:

$$K_{ан.} = \frac{\sum B S}{\sum S} \quad (2)$$

де S — площа земель з відповідним рівнем антропогенного навантаження, га; B — бал, відповідної площі з певним рівнем антропогенного навантаження (вимірюється по 5-бальній шкалі).

За даними формулами ми розрахували коефіцієнт екологічної стабільності та антропогенного навантаження для території Білинської сільської ради при існуючому розподілі угідь (табл. 3).

Коефіцієнт екологічної стабільності території $K_{ек.ст.} = 3077,32 / 8101,70 = 0,38$.

Коефіцієнт антропогенного навантаження $K_{ан.} = 29092,21 / 8101,70 = 3,59$.

Як було сказано вище, землі сільськогосподарського призначення даної сільської ради використовуються достатньо інтенсивно, що, у свою чергу, відображається на екологічній стійкості, адже територія сільської ради відноситься до стабільно нестійкої. Дослідження свідчать, що оптимальне співвідношення між ріллею та стабільними типами угідь (ліси, луки, пасовища) повинні відповідати пропорції — 1:1.

Таблиця 3. Розрахунок коефіцієнта екологічної стабільності і коефіцієнта антропогенного навантаження для території Білинської сільської ради

Назва угіддя	площа	Ki	$\Sigma Ki * Si$	бал угіддя	$\Sigma S * B$
Забудована територія і дороги	167,82	0	0,00	5	839,1
Рілля	3015,96	0,14	422,23	4	12063,84
Лісосмуги	8,6	0,29	3,27	2	17,2
Фруктові сади	22	0,38	9,46	4	88
Чагарники	152,09	0,43	65,40	2	304,18
Городи	75,24	0,50	37,62	4	300,96
Сіножаті	502,25	0,62	311,40	3	1506,75
Пасовища	501,7	0,68	341,16	3	1505,1
Ставки і болота природного походження	234,54	0,79	185,29	2	469,08
Ліси природного походження	1701,5	1,00	1701,50	2	3403
Відкриті землі	1720		0,00	5	8600
Всього	8101,70		3077,32	x	29097,21

Ідеальним є варіант, коли на 1 га ріллі припадає 1,6 га природних кормових і 3,5 га лісових угідь (В.В. Докучаєв, 1954 рік). У відсотковому виразі рекомендоване співвідношення складає — 30:30:20:20. На думку інших фахівців, частка орних земель у загальній структурі землекористування повинна складати біля 50% [6, с. 250].

Проаналізувавши склад угідь та їх використання на території Білинської сільської ради, варто відмітити, що майже всі реформовані землі мають визначеного землевласника чи землекористувача і на кожну земельну частку (пай) видано державний акт, це означає, що власники таких земель можуть бути впевненими в своїх правах на початку розвитку ринку земель.

Характеризуючи рівень землеустрою на території даної сільської ради, ми бачимо, що роботи із землеустрою зводились до примітивних видів землевпорядної документації, якими супроводжуються процедури надання та вилучення земельних ділянок, оформлення правовстановлюючих документів на них. Першопричиною цього слід вважати, перш за все, недостатність державної уваги до проблем сталого розвитку територій та обмеженість бюджетного фінансування заходів із землеустрою. На жаль, багато керівників органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій ще не до кінця усвідомлюють роль та значення землеустрою у питаннях сталого розвитку територій, створенні сприятливих умов для проживання населення, охорони довкілля, підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів [4, с. 115].

ВИСНОВКИ

Можна сказати, що основним недоліком у використанні земельних ресурсів даної сільської ради, є відсутність схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань викорис-

тання та охорони земель. У даній документації необхідно запроєктувати наступні заходи: рекультивація земель та культуртехнічні заходи; формування територій громадських пасовищ і сіножатей; визначення ділянок з малопродуктивними та деградованими землями для подальшої їх консервації; створення лісомеліоративних насаджень та покращення лісосмуг; будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд; упровадження протиерозійних агротехнічних заходів та науковообґрунтованих сівозмін.

У даній документації необхідно запроєктувати переоблаштування земель сільськогосподарських підприємств на основі еколого-ландшафтних принципів. Це в першу чергу, дозволить оптимізувати структуру сільськогосподарських ландшафтів і позитивно вплине на склад угідь даної сільської ради, на розрахунок коефіцієнта екологічної стабільності та антропогенного навантаження, які свідчать про необхідність збереження площ екологічно стійких угідь — лісів, боліт природного походження, природних луків, які створюють навколо себе сприятливе екологічне середовище і добре впливають на довкілля.

Література:

1. Дорош Й.М. Проекти землеустрою як інструмент сталого розвитку сільськогосподарського землекористування. // Землевпорядний вісник. — 2011. — № 8. — С. 23—27.
 2. Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / В.М. Другак. — К.: ЦЗРУ, 2004. — 150 с.
 3. Закон України "Про землеустрій": прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 2003. — № 36. — С. 282.
 4. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наук. моногр. / А.Г. Мартин. — К.: Аграр Медіа Груп, 2011. — 252 с.
 5. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посібник. — К.: Вища освіта, 2006. — 528 с.
 6. Чернявський О.А. Ефективне і раціональне використання деградованих земель / О.А. Чернявський, В.К. Сівак. — Чернівці: Зелена Буковина, 2003. — С. 120.
- Стаття надійшла до редакції 21.11.2012 р.