

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки  
міжнародного туризму

**Кваліфікаційна робота  
магістра**

на тему «Формування та оцінка обмежень і обтяжень у  
сільськогосподарському землекористуванні»

Виконала: студентка 2 курсу,  
групи 8.0519-ЕД-з  
спеціальності 051 «Економіка»  
освітньо-професійної програми «Економіка  
довкілля і природних ресурсів»  
Пріц Катерина Андріївна

Керівник: к.е.н., доцент кафедри  
міжнародної економіки, природних  
ресурсів та економіки міжнародного  
туризму, Колобердянко І.І.

Рецензент д.е.н., професор Бабміндра Д.І.

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет економічний  
Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму  
Рівень вищої освіти магістр  
Спеціальність 051 «Економіка»  
Освітньо-професійна програма «Економіка довкілля і природних ресурсів»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**  
Завідувач кафедри Бабміндра Д.І.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**З А В Д А Н Н Я**  
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Пріц Катерині Андріївні

1. Тема роботи (проекту) «Формування та оцінка обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні»  
керівник роботи (проекту) к.е.н., доцент кафедри міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму, Колобердянко І.І.  
затверджена наказом ЗНУ від «18» червня 2020 року № 810-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 30.11.2020

3. Вихідні дані до роботи (проекту): інформаційна база законодавчих та нормативних урядових актів, методичні та статистичні матеріали Державного агентства земельних ресурсів України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державної служби статистики України, публікації у фахових журналах, електронні економічні публікації.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):

1. Теоретичні засади формування обмежень та обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні.

2. Еколого-економічний механізм формування обмежень і обтяжень при використанні земель сільськогосподарського призначення.

3. Удосконалення організаційно-економічних підходів формування сільськогосподарського землекористування.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень). Графічний матеріал використано у другому розділі при аналізі еколого-економічного механізму формування обмежень і обтяжень при використанні земель сільськогосподарського призначення

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Вступ	Колобердянко І.І., к.е.н., доцент	01.09.2020	01.09.2020
I розділ	Колобердянко І.І., к.е.н., доцент	12.09 .2020	12.09 .2020
II розділ	Колобердянко І.І., к.е.н., доцент	17.10.2020	17.10.2020
III розділ	Колобердянко І.І., к.е.н., доцент	20.11.2020	20.11.2020
Висновки	Колобердянко І.І., к.е.н., доцент	20.11.2020	20.11.2020

7. Дата видачі завдання 18.06.2020

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Термін виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1	Вибір теми	18.06.2020	18.06.2020
2	Складання робочого плану	26.06.2020	26.06.2020
3	Підбір літератури та вивчення літературних джерел	07.09.2020	07.09.2020
4	Складання плану	11.09.2020	11.09.2020
5	Виконання вступу	21.09.2020	21.09.2020
6	Виконання розділу 1	12.09 .2020	12.09.2020
7	Виконання розділу 2	17.10.2020	17.10.2020
8	Виконання розділу 3	20.11.2020	20.11.2020
9	Формулювання загальних висновків	20.11.2020	20.11.2020
10	Подання роботи на кафедрі на передзахист	23.11.2020	23.11.2020
11	Попередній захист роботи на кафедрі	09.11.2020	09.11.2020
12	Оформлення роботи та проходження нормоконтролю	23.11.2020	23.11.2020
13	Одержання відгуку та рецензії	27.11.2020	27.11.2020
14	Подання остаточного варіанту роботи на кафедрі	30.11.2020	30.11.2020

Студент-дипломник \_\_\_\_\_ К.А.Пріц

Керівник проекту \_\_\_\_\_ І.І.Колобердянко

**Нормоконтроль пройдено**

Нормоконтролер \_\_\_\_\_ О.В. Гамова

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: 122 с., 20 рис., 5 табл., 4 додатки, 87 джерел

Об'єкт дослідження: еколого-економічні процеси формування та оцінки обмежень і обтяжень у землекористуванні.

Предмет дослідження: сукупність теоретичних і практичних засад формування обмежень і обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні.

Мета роботи: дослідити теоретичні засади формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні, обґрунтувати механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, які спричинюються обмеженнями (обтяженнями) у використанні сільськогосподарських угідь.

Методи дослідження: порівняльний аналіз, графічний та табличний метод, метод аналізу та синтезу, індукції та дедукції, систематизації, математичний, статистичний та емпіричний метод.

У роботі досліджуються теоретичні засади формування обмежень та обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні. Розкрито сутність економіко-екологічного механізму раціонального сільськогосподарського землекористування. Обґрунтовано поняття, сутність, принципи обмежень і обтяжень у землекористуванні. Розглянуто особливості формування інституту обмежень і обтяжень при використанні земель. Проаналізовано сучасний стан і тенденції використання земель у сільському господарстві України. Розглянуто механізм оцінки недоодержаних доходів під дією обмежень у використанні земель. Визначено шляхи удосконалення організаційно-економічних підходів формування сільськогосподарського землекористування.

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, ОБМЕЖЕННЯ І ОБТЯЖЕННЯ, ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ГРУНТООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ.

## SUMMERY

Qualifying work: 122 pp., 20 figures, 5 tables, 87 sources.

The object of research is the ecological and economic processes of the formation and assessment of restrictions and encumbrances in land use.

The subject of research - theoretical and practical foundations of formation and assessment of restrictions and encumbrances in agricultural land use.

The purpose of the study : to investigate the theoretical principles of formation of restrictions and encumbrances in agricultural land use, to substantiate the mechanism of compensation of losses of agricultural production caused by restrictions (restrictions).

Research methods: comparative analysis, graphical and tabular method, method of analysis and synthesis, induction and deduction, systematization, mathematical, statistical and empirical method.

The theoretical researches of formation of restrictions and encumbrances at agricultural land use are investigated in the work. The essence of the economic-ecological mechanism of rational agricultural land use is revealed. The concept, essence, principles of restrictions and encumbrances in land use are substantiated. Peculiarities of formation of the institute of restrictions and encumbrances at land use are considered. The current state and tendencies of land use in agriculture of Ukraine are analyzed. The mechanism of estimation of unearned incomes under the action of restrictions in land use is considered. Ways to improve the organizational and economic approaches to the formation of agricultural land use are identified.

LAND USE, LAND RESOURCES, RESTRICTIONS AND ENCUMBRANCES, LAND MANAGEMENT, SOIL PROTECTION RESTRICTIONS.

## ЗМІСТ

Вступ	8
РОЗДІЛ 1. Теоретичні засади формування обмежень та обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні	12
1.1 Сутність економіко-екологічного механізму раціонального сільськогосподарського землекористування	12
1.2 Поняття, сутність, принципи обмежень і обтяжень у землекористуванні	20
1.3. Формування інституту обмежень і обтяжень при використанні земель	29
Висновки до розділу 1	37
РОЗДІЛ 2. Еколого-економічний механізм формування обмежень і обтяжень при використанні земель сільськогосподарського призначення	38
2.1 Аналіз використання земель у сільському господарстві України	38
2.2 Формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні	49
2.3 Оцінка недоодержаних доходів під дією обмежень у використанні земель	65
Висновки до розділу 2	72
РОЗДІЛ 3. Удосконалення організаційно-економічних підходів формування сільськогосподарського землекористування.	74
3.1 Проблеми землеустрою як інструмента організації раціональної системи землекористування	74
3.2 Формування інноваційної моделі землекористування	82
3.3 Впровадження нової концепції формування ґрунтоохоронних	86

обмежень у землекористуванні

Висновки до розділу 3	97
ВИСНОВКИ	98
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	102
ДОДАТКИ	111
ДЕКЛАРАЦІЯ АКАДЕМІЧНОЇ ДОБРОЧЕСНОСТІ	123

## ВСТУП

Головним стратегічним завданням сучасного технічно розвиненого суспільства має бути створення необхідних умов для раціонального та екологічнобезпечного використання природних ресурсів, а також для запобігання забрудненню довкілля та відтворення природних багатств, зокрема важливої його складової – земельних ресурсів. Сьогодні, на жаль, створення нових землеволодінь і землекористувань масово відбувається без врахування важливого конституційного принципу – використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості земель. Тобто, закріпивши право власності та користування земельними ділянками, держава так і не забезпечила належного встановлення обмежень та обтяжень таких прав, які мали б формувати умови еколого-техногенної безпеки у використанні земель і закласти основи сталого землекористування.

Серед пріоритетних напрямів забезпечення раціонального й екологічнобезпечного використання земельних ресурсів, а також їх правового захисту є розробка наукових засад формування обмежень (обтяжень) у землекористуванні, передусім сільськогосподарському. Однак, із впровадженням у практику обмежень та обтяжень у сільськогосподарське землекористування виникає потреба у створенні ефективного механізму, що забезпечував би відшкодування втрат, завданих ними. Все це свідчить, що питання формування та оцінки обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні безперечно є актуальним в сучасних умовах господарювання.

Науково-теоретичні положення вказаної проблематики ґрунтовно розкриті у працях вітчизняних учених, таких як І. М. Андріішин, Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Д. С. Добряк, Й. М. Дорош, О.С. Дорош, В.М. Другак, І. П. Ковальчук, В. М. Кривов, Н. В. Кузін, А. Г. Мартин,



А. М. Мірошніченко, В. В. Медведєв, Т. М. Недашківська, Н. В. Попрозман, І. А. Розумний, А. Я. Сохнич, М. Г. Ступень, О. Г. Тараріко, А. М. Третяк, В. М. Третяк, М. М. Федоров, М. А. Хвесик, А. Д. Юрченко та ін. Проте такі питання, як економічна й екологічна оцінка цих обмежень (обтяжень), визначення й відшкодування втрат і збитків, спричинених ними, залишаються дискусійними і потребують глибшого обґрунтування для розробки земельпорядної документації та удосконалення методичних підходів до визначення втрат і збитків.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних засад формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні, обґрунтування механізму відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, які спричинюються обмеженнями (обтяженнями) у використанні сільськогосподарських угідь. Із загальної мети випливають такі завдання дослідження:

- з'ясувати сутність економіко-екологічного механізму раціонального сільськогосподарського землекористування;
- розкрити сутність та принципи обмежень і обтяжень у землекористуванні;
- розглянути інституційне забезпечення формування обмежень у використанні земель;
- проаналізувати сучасний стан і тенденції використання земель у сільському господарстві України;
- дослідити особливості формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні;
- розкрити механізм оцінки недоодержаних доходів під дією обмежень у використанні земель;
- виявити проблеми землеустрою як інструмента організації раціональної системи землекористування;

– визначити шляхи удосконалення організаційно-економічних підходів формування сільськогосподарського землекористування.

Об’єктом дослідження є еколого-економічні процеси формування та оцінки обмежень і обтяжень у землекористуванні.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних та практичних засад формування обмежень і обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні.

Методи дослідження. Методи аналізу і синтезу, теоретичного узагальнення дозволили детально дослідити теоретичні основи раціонального сільськогосподарського землекористування, а також з’ясувати еколого-економічні основи формування обтяжень при використанні земель. Використання системного підходу допомогло розглянути досліджувані явища як сукупність взаємопов’язаних елементів. Статистичний аналіз, методи порівняння та динаміки дозволили узагальнити інформацію щодо сучасного стану і тенденцій використання земель у сільському господарстві України. За допомогою графічного і табличного моделювання отримана інформація була оброблена для більш наочного відображення.

Інформаційною базою для написання кваліфікаційної роботи стали чинні законодавчі та нормативно-правові акти України, програмні документи державних органів влади, методичні та статистичні матеріали Державного агентства земельних ресурсів України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державної служби статистики України.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в таких положеннях:

*удосконалено:*

– систематизацію принципів раціонального сільськогосподарського землекористування в Україні з метою еколого-економічного обґрунтування формування обмежень при використанні земель;

*отримало подальший розвиток:*

– теоретичні основи механізму формування обмежень і обтяжень при землекористуванні в частині обґрунтування сутності понять «раціональне

використання земель», «обтяження прав на землю», «обмеження у використанні земель»;

– аналіз сучасного стану сільськогосподарського землекористування в Україні та визначення ролі обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні при розробці дієвих заходів попередження виснаженню і забрудненню земель;

– розробка шляхів впровадження нової концепції формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні сільськогосподарських земель.

Практичне значення одержаних результатів полягає в розробці пропозицій щодо удосконалення системи землеустрою в частині формування природоохоронних обмежень та обтяжень під час сільськогосподарського землекористування.

Апробація результатів роботи. Основні положення та висновки кваліфікаційної роботи представлені у матеріалах Міжнародної науково-практичної конференції «Управління розвитком соціально-економічних систем» (м. Харків.), опубліковані тези на тему «Забезпечення раціонального використання та охорони земель як один із принципів формування обмежень (обтяжень) у землекористуванні». У науково-практичному журналі «Інфраструктура ринку» опубліковано статтю на тему «Тенденції та проблеми сільськогосподарського землекористування в Україні».

Структура роботи: вступ, в якому обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено його мету та завдання; три розділи, у першому досліджено теоретичні основ формування обмежень та обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні, у другому розділі проаналізовано еколого-економічний механізм встановлення обмежень і обтяжень у використанні земель, у третьому – розроблено шляхи удосконалення організаційно-економічних підходів формування сільськогосподарського землекористування. Завершують роботу узагальнюючі висновки за результатами дослідження, список використаних джерел та додатки.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

## 1.1 Сутність економіко-екологічного механізму раціонального сільськогосподарського землекористування

Створенню потужного потенціалу багатьох держав, що являє собою багатогалузеву промисловість, розвинуте сільське господарство, розгалужену транспортну мережу, людство зобов'язане землі. Безперечно земля вважається основою життя та діяльності людини, природним базисом для виробництва і створення матеріальних благ суспільства. Земля – це неоціненне еталонне багатство й базис сталого розвитку будь-якої країни. На думку Д. І. Бабміндри, Д. С. Добряка, О. П. Канаша, І. А. Розумного, земля – є головним природним ресурсом усіх галузей народного господарства, роль якої різна залежно від характеру суспільного господарства. Так, у промисловості вона виконує роль просторового базису та сировинної бази. А у сільському і лісовому господарстві земля виступає основним засобом виробництва й предметом праці [1]. Науковець В. Будзяк стверджує, що земля завжди була необхідною умовою і складовим елементом процесу відтворення матеріальних цінностей, у тому числі тих, які безпосередньо не створюються у сільському господарстві [2].

Використання земельних ресурсів можна розглядати як системну експлуатацію природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами та організаціями для задоволення власних потреб, залучення їх у сільській і лісовий обіг у процесі господарської та іншої діяльності. Так, А. М. Третьак зазначає, що процес експлуатації суспільством природного потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці, а також на

регіональному рівні, є складовим елементом суспільно-територіального комплексу, що відображає свою діяльність у регулюванні земельних відносин, називається землекористуванням [3].

Науковці І. М. Андрійшин та А. Я. Сохнич стверджують, що землекористування – це одна або кілька земельних ділянок, як частина земельного фонду, яка має стійкі межі, склад, співвідношення угідь та відрізняється цільовим використанням землі, а також надана державним підприємствам, установам і організаціям, громадянам держави в постійне або тимчасове користування та господарське розпорядження [4].

У своїх працях В. М. Другак розглядає землекористування не лише як природно-організаційне утворення, але й як основу життєдіяльності людей. На її погляд, землекористування – це середовище реального природного та суспільного життя, що належить до універсальної категорії, яка виражає певну сукупність властивостей природних і соціальних об'єктів [5].

Виділяють дві групи природно-ресурсного землекористування: ресурсоспоживаючу (яка змінює) і ресурсозберігаючу (ощадливу) (рис. 1.1).



Рисунок 1.1 – Модель структури землекористування в Україні

Джерело: побудовано автором

Як відомо, серед усіх категорій земель за цільовим призначенням особливий статус мають землі сільськогосподарського призначення (рис 1.2). Це найцінніша категорія, до складу якої входять найродючіші землі, що дають змогу, головним чином, виробляти сільськогосподарську продукцію, тому становлять цінне надбання нашої країни.



Рисунок 1.2 – Категорії земель України за основним цільовим призначенням

Джерело: побудовано автором

Землі сільськогосподарського призначення підлягають особливій охороні з метою збереження їхньої площі, запобігання негативним процесам, збереження та підвищення родючості ґрунтів.

Сучасна проблематика раціонального та екологічного землекористування широко досліджується у працях науковців, оскільки завдання ефективного використання земель сільськогосподарського призначення є одним з пріоритетних у формуванні сталого розвитку аграрної галузі національного господарства. До того ж про актуальність і важливість питання раціонального землекористування йдеться у концепції сталого розвитку, що прийнята у червні 1992 року у Ріо-де-Жанейро на Конференції ООН з навколишнього середовища і розвитку. Одним із затверджених

документів був «Порядок денний на XXI століття», основним положенням якого є орієнтація світового співтовариства на розв'язання еколого-економічних і соціально-економічних проблем. У розділі «Збереження і раціональне використання природних ресурсів» цього документу зосереджується увага на раціональному використанні земельних ресурсів [6].

Варто зазначити, що питання раціонального використання земельних ресурсів досліджується у багатьох наукових працях, проте єдиного трактування поняття «раціональне використання земель» немає. Термін «раціональність» (від лат. *ratio* – розум) розглядається як спрямованість до кращого, мудрішого і доцільного застосування чого-небудь, для досягнення мети чи задоволення потреб з використанням мінімуму ресурсів. Тобто раціональне землекористування – це економічно й екологічно обґрунтоване здійснення цілей при веденні сільськогосподарського виробництва з дотриманням вимог охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами [7-8].

Проведений аналіз підходів до визначення і розуміння поняття «раціональне використання земель» дозволяє стверджувати, що це поняття постійно уточнювалось і змінювалось, за рахунок приєднання нових складових та характеристик. У результаті на сучасному етапі розвитку продуктивних сил раціональне використання земель сільськогосподарського призначення характеризується поєднанням економічної та екологічної складових землекористування [9, с. 25; 10, с. 92]. Наявність економічної складової зумовлюється завданнями самої економічної науки. Адже економічна теорія – це наука про використання суспільством обмежених природних ресурсів (землі), для виробництва різних товарів з подальшим їх обміном [11, с. 6-7]. Врахування екологічної складової обумовлюється тим, що земля є таким природним ресурсом, від стану якого залежить екологічна стабільність як регіону, так і держави в цілому. Крім того нарощування темпів та масштабів матеріального виробництва без урахування екологічних факторів, критеріїв, обмежень і вимог призведе до екологічної кризи.

На провідну роль економічної складової при визначенні раціонального землекористування вказують Черевко Г.В. та Яцків М.І.: «Раціональне землекористування означає максимальне залучення до господарського обігу всіх земель та їх ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших витрат праці та коштів» [12, с.103].

А от Трегобчук В.М. акцентує увагу на необхідності врахування екологічних інтересів і зазначає, що «в агропромисловому виробництві взаємоузгодження інтересів і вимог екології та економіки має особливе значення, оскільки тут господарська діяльність здійснюється на величезних територіях, прямо й безпосередньо пов'язана з використанням природних і біологічних ресурсів, втручанням в екологічні системи» [13, с. 34].

На поєднанні економічної та екологічної складових у раціональному використанні сільськогосподарських угідь наголошує Шилепницький І.О. Автор вважає, що суть такого землекористування полягає в отриманні високих сталих урожаїв вирощуваних культур за умов мінімізації затрат на одиницю продукції, збереженні і примноженні продуктивної сили землі як аграрного ресурсу, її охороні та захисті як складової доквілля, відтворення корисних властивостей ґрунтового покриву [14, с. 6].

Науковці Інституту аграрної економіки УААН України на чолі з М.М.Федоровим раціональним землекористуванням вважають таке використання земель, яке забезпечує науково обґрунтований економічний ефект господарювання і при цьому поліпшує родючість ґрунтів і екологічний стан навколишнього середовища. Також вчені наголошують на необхідності охорони земель, під якою розуміють здійснення комплексу організаційно-економічних заходів, що спрямовані на збереження та відтворення родючих ґрунтів, поліпшення інших корисних властивостей землі і навколишнього середовища. Федоров М.М. зазначає, що для забезпечення заходів, які



складають систему раціонального використання і охорони земель, землевласники і землекористувачі зобов'язані ефективно використовувати землю відповідно до цільового призначення, підвищувати родючість ґрунтів, застосовувати природоохоронні технології виробництва, не допускати погіршення екологічної ситуації на території у результаті своєї господарської діяльності [15, с.59 - 60].

Також на взаємозв'язок понять «раціональне використання» та «охорона земельних ресурсів» вказує Дідковська Л.І., яка вважає, що вони уособлюють в собі складну систему екологічних, економічних і соціальних заходів з оптимізації організації використання земельних ресурсів, що спрямовані на підвищення економічної ефективності та екологічної безпеки землекористування за рахунок вирішення питань природоохоронного, ресурсозберігаючого, відтворювального характеру, тобто всебічної охорони ґрунтів і відтворення їх родючості [16, с. 7].

Отже, терміни «охорона земель» і «раціональне використання земель» не варто ні ототожнювати, ні розмежовувати. Вони тісно взаємопов'язані, оскільки раціональне використання земель є однією з форм їхньої охорони.

Враховуючи вищенаведені фактори, раціональним землекористування можна вважати в тому випадку, якщо зберігається та підвищується продуктивність земель при їх використанні; враховуються природні умови та властивості конкретних земельних ділянок; досягається висока ефективність суспільного виробництва, при якому на одиницю площі одержують максимальну кількість продукції за найменших витрат праці та коштів.

Варто підкреслити, що раціональне використання земельних ресурсів має соціальне значення, адже стратегічним завданням, яке стоїть перед нашою державою є перехід агропромислового комплексу на шлях екологічно безпечного розвитку [17, с.58] у напрямку підвищення рівня продовольчої безпеки держави на основі нарощування виробництва власних продуктів харчування у достатній кількості, поліпшення їх якісних характеристик, а також забезпечення більшої доступності кожної людини до продовольчих

ресурсів для здорового харчування, бо здоров'я нації забезпечує добробут суспільства та високий рівень розвитку держави.

Поняття «раціональне використання земель» досить часто вживаюється разом з термінами «екологічно безпечне використання земель» і «ефективне використання земель».

Екологічно безпечне землекористування є складовою раціонального використання земель. Сутність екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування полягає у збереженні земельно-ресурсного потенціалу у стані, що не перевищує межі допустимих екологічних порушень. З практичного погляду його можна визначити як процес, що охоплює комплекс методів і прийомів, спрямованих на забезпечення економічно вигідного використання сільськогосподарських земель, їх збереження і відтворення та поліпшення їх екологічного стану. Тобто, це процес використання земель, який, насамперед, має сприяти збереженню екологічних особливостей виробництва продукції землеробства, а також розширенню відтворення родючості ґрунтів через формування системи ґрунтозахисних і природоохоронних заходів.

Ефективність використання земель можна трактувати як головну умову життєдіяльності суспільства та його сталого економічного розвитку, стрижень забезпечення продовольчої та екологічної безпеки держави. Зазвичай «ефективність» розглядають як максимальний результат при мінімальних витратах, що необхідні для його досягнення. З метою забезпечення ефективного використання землі, природа якої характеризується двоїстістю (вона є природним і економічним ресурсом), варто враховувати еколого-економічний механізм раціонального сільськогосподарського землекористування. До економічної складової відносяться всі регулятори впливу на землекористувачів, метою яких є стимулювання їх діяльності до раціонального використання земельних ресурсів. Завданням екологічної складової є формування бережливого ставлення до землі, як унікального природного ресурсу. Русан В.М. [18, с. 32-

33] запропонував сукупність економічних та екологічних заходів регулювання взаємозв'язків між природою і суспільством з приводу використання землі в економічній сфері одночасно як предмет і засіб праці та природний ресурс (рис. 1.3).

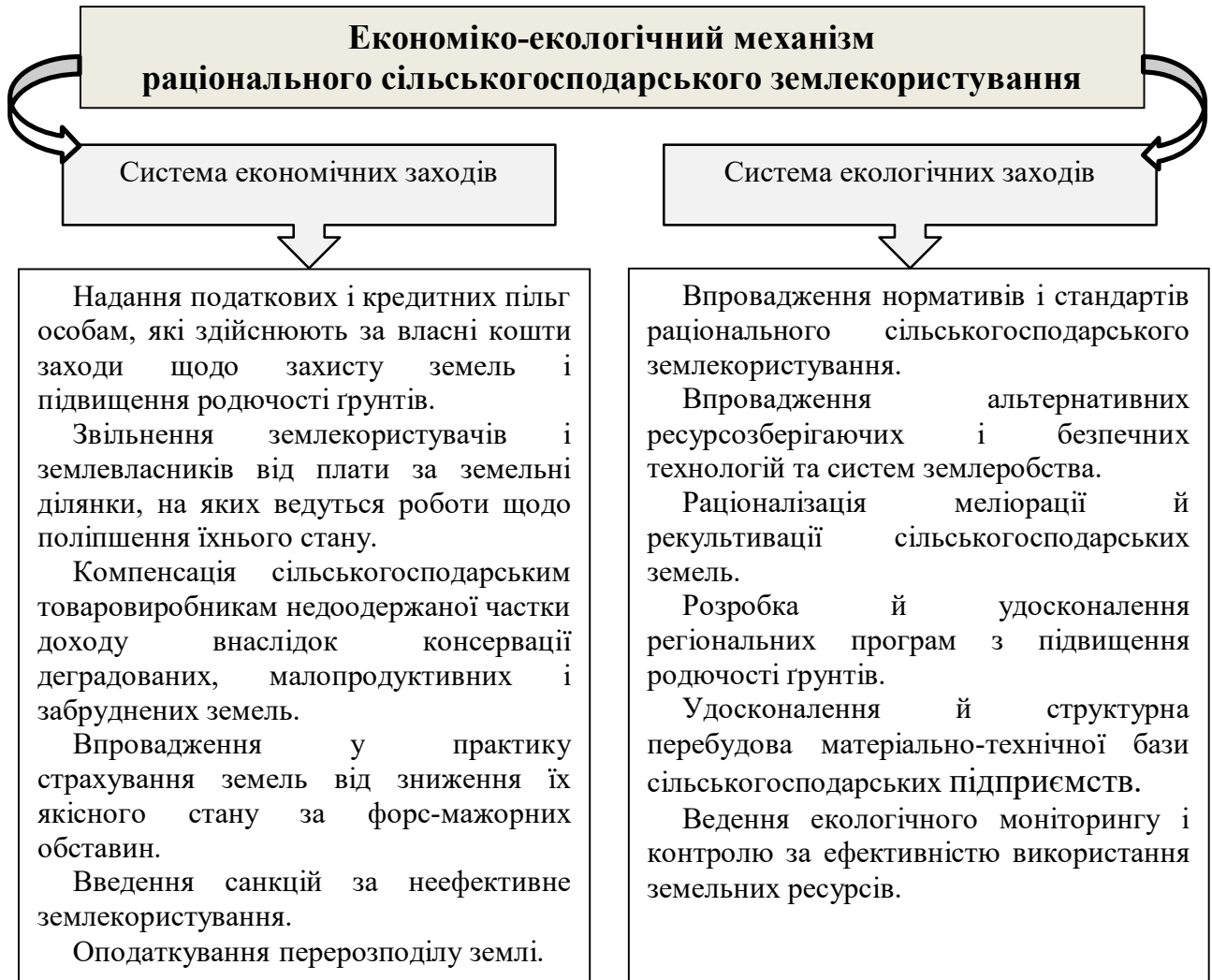


Рисунок 1.3 – Економіко-екологічний механізм раціонального сільськогосподарського землекористування

Джерело: [18]

Наведені екологічні та економічні заходи формування раціонального сільськогосподарського землекористування мають спиратись на місцеві ґрунтово-кліматичні особливості та враховувати регіональну спеціалізацію сільського господарства. Крім того, зазначений механізм буде дієвим, якщо ґрунтуватиметься на таких принципах:

- пріоритетність екологічної складової над економічною, екологічних чинників, показників і вимог над економічними;
- інтеграція економічного й екологічного підходів до розвитку та розміщення агропромислового виробництва;
- раціональне поєднання галузевого та територіального землекористування, встановлення відповідальності за розв'язання ресурсно-екологічних проблем на землекористувачів і забруднювачів, місцеві органи державної влади й управління;
- ефективне використання ринкових і державних економічних інструментів та адміністративних важелів регулювання екологічних відносин у землекористуванні.

Проведене дослідження показало, що раціональне землекористування ґрунтується на досягненні максимального ефекту від використання землі, з урахуванням корисної взаємодії землі з іншими природними факторами і при охороні землі у процесі використання як специфічної складової будь-якої діяльності.

## 1.2 Поняття, сутність, принципи обмежень і обтяжень у землекористуванні

Раціональне та ефективне використання земельних ресурсів суттєво впливає на розвиток національної економіки в цілому, а також на виробництво сільськогосподарської продукції. Україна є найбільшою країною Європи за земельною територією. Земельний фонд України становить 60354,9 тис. га. Наші землі за якісним складом ґрунтів – одні з найкращих у світі. Можливо саме це призвело до того, що сільськогосподарське освоєння українських земель перевищує 70 % і є одним з найвищих у світі. Розорано 56 % земельного фонду [19]. Україна має значні

резерви чорноземів, вони становлять основу рільництва. На жаль, земельні ділянки сільськогосподарського призначення часто використовують нераціонально, в результаті погіршується їхня якість, знижується родючість. Тому нагальною є проблема розробки шляхів законодавчого вдосконалення використання земель у сільському господарстві, серед яких важливе місце посідає механізм формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні.

Насамперед, варто з'ясувати сутність понять «обмеження» і «обтяження» у землекористуванні, тим паче, що в теорії земельного права ці поняття розрізняються.

Так, під обмеженнями розуміється наявність встановлених законом обмежень, заборон, обмежувальних норм правовласника при здійсненні права власності або інших речових прав на землю в інтересах держави і суспільства. Обмеження не породжують самостійних прав. При цьому обмеження не виключають окремі правомочності зі змісту права власності, а зменшують можливості власника в здійсненні суб'єктивного права. Вони не можуть виходити за межі права власності. Встановлення обмежень прав на землю не означає, що правовласник повністю або частково позбавляється своїх правомочностей щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою.

Сутність «обтяження» полягає у наявності додаткових обов'язків по утриманню земельної ділянки та користування нею. Ці обов'язки встановлюються на взаємній основі, за згодою сторін і інших підставах, передбачених чинним законодавством. Таким чином, обтяження ґрунтуються на волі суб'єкта, яку він закріплює в формі різного виду угод, що встановлюють, припиняють, змінюють права. Суттєвою ознакою обтяжень також є взаємне обмеження прав учасників.

Варто акцентувати увагу на тому, що ні чинне земельне законодавство, ні земельно-правова наука України не дають однозначного визначення поняття та юридичної природи обтяження земельних прав. Зокрема, в ст.110

Земельного кодексу України дане поняття вживається як право третьої особи на чужу земельну ділянку [20]. У науковій літературі висловлені різні точки зору про те, що обтяження земельних прав слід розглядати як різновид їх обмеження та про те, що обтяження земельних прав слід розглядати як права третіх осіб на земельну ділянку. Так, у Тимчасових методичних вказівках по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, затверджених Держкомземом України 04.08.1999 р., обмеження прав на земельні ділянки розглядаються як один із видів їх обтяжень [21]. Нарешті, в останній редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обтяження прав на нерухоме майно визначаються як заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів [22]. Неоднозначне трактування у законодавстві поняття «обтяження прав на земельні ділянки» істотно знижує ефективність правового регулювання земельних відносин. Тому варто глибше дослідити сутність понять обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельну ділянку як проблеми земельних відносин в Україні.

У Земельному кодексі України передбачено можливість встановлення обмежень (обтяжень) щодо використання власником земельної ділянки або землекористувачем в рамках, передбачених законом або договором. Порядку застосування таких обмежень в сфері земельних відносин присвячені ст. 110 – 115 глави 18 Земельного кодексу України. В цьому розділі увагу законодавця сфокусовано безпосередньо на обмеженнях щодо використання земель. Разом з тим, у статті 110 «Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку» по суті визначення не дано. Тут тільки вказано, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Одночасно в статті 111 «Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель»

обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельну ділянку об'єднано, що по суті вказує на нерозуміння законодавцем сутності цих норм. Адже, пунктом 2 цієї статті визначено, що законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати й завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

ґ) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Варто зазначити, обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. 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 фон значення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного,

лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих 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). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру. Крім того, у ст. 112-115 систематизовано основні охоронні зони, зі створенням яких встановлюються обмеження у використанні земель.

Отже, законодавством України встановлено межі втручання держави в регламентацію земельних відносин, пов'язаних з обмеженням прав і свобод особистості: обмеження прав і свобод особистості допускається тільки у випадках, передбачених законом, в інтересах національної безпеки, громадського порядку, захисту моральності, здоров'я населення, прав і свобод інших осіб. Положення про те, що здійснення права власності не повинно обмежувати права, свободи громадян, інтереси суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі, визначено в ст. 41 Конституції України [23]. Відповідно, введення того чи іншого обмеження права не повинно суперечити конституційним принципам, оскільки законодавчо закріплені гарантії забезпечення прав громадян, у тому числі права власності. Згідно із положеннями ст. 111-115, обмеження у використанні земель стосуються правового режиму землекористування, а не обмеження прав на землю. Оскільки сутність обмеження у використанні земель щодо конкретних земельних ділянок визначається у процесі землеустрою, то вони повинні мати обов'язкове межове вираження.

На основі проведеного дослідження, можемо сформулювати поняття «обмеження у використанні земель». Обмеження у використанні земель – це визначення меж та умов використання земель (земельної ділянки) і інших природних ресурсів (режиму землекористування) в суспільно значущих інтересах (суспільної користі і безпеки, охорони довкілля та історико-



культурних цінностей, створення необхідних умов для здійснення інших державних потреб), документацією із землеустрою на підставі рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або постановою суду.

Для з'ясування сутності поняття «обтяження прав на земельну ділянку», варто звернутися до статті 110 Земельного кодексу України. У цій статті передбачено, що право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Крім того, у ст. 111 визначено, що обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження. 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.

Таким чином, обтяження прав на землю як і обмеження у використанні земель в цілому недостатньо вивчені як правове явище і вимагають більш ретельного дослідження. У сучасній науковій і навчальній літературі немає визначення цього поняття як земельно-правової категорії. Водночас у цивільно-правовій науці України зроблені спроби розкрити юридичну сутність меж здійснення права приватної власності, під якими розуміються законодавчо визначені та встановлені системою правових принципів рамки діяльності громадян – власників по реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження, які складають зміст суб'єктивного права [24, с. 93; 25, с. 143]. За їх розумінням, межі здійснення права власності можна розглядати як окреме правове поле, на якому відбувається «гра» за встановленими у нормах закону правилами з додержанням принципів моральності, тобто виникають, змінюються і припиняються правовідносини між різними суб'єктами щодо землі.

Насамперед, звернемося до тлумачного словника [26], в якому викладена суть тлумачення таких понять, як «обмеження» і «обтяження».

Обмежити – поставити в якісь рамки, межі, визначити якимись умовами, а також зробити менше, скоротити охоплення чогось, обмежити в правах. Обтяжити – утруднити, доставити клопоти, незручності, обтяжити. Отже, ці поняття різні, хоч і близькі за змістом. Земельний кодекс також розмежовує ці поняття, не дивлячись на те що норми його в деякому сенсі нівельовані щодо застосування того чи іншого обмеження.

Проведений аналіз дозволяє виділити спільні характеристики понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку» (рис.1.4).

<b>обмеження у використанні земель</b>	встановлюються щодо використання земельних ділянок як власниками, так і землекористувачами (ст.110 ЗК України)	<b>обтяження прав на земельну ділянку</b>
	встановлюються в рамках, передбачених законом або договором (п.1 ст. 110 Земельного кодексу)	
	встановлені обмеження та обтяження у відношенні використання земельних ділянок, діють протягом строку, встановленого законом або договором	
	зміна юридичного титулу земельної ділянки не припиняє встановленого обмеження або обтяження (п. 2 ст. 110 Земельного кодексу)	
	всі обмеження, що стосуються використання земельних ділянок, підлягають державній реєстрації	

Рисунок 1.4 – Загальні характеристики понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку»

Джерело: побудовано автором

Тепер варто обґрунтувати розмежування загального поняття «обмеження у використанні земель» і «обтяження прав на земельну ділянку» на два самостійних поняття з урахуванням цільового критерію в якості основного, а також підстав і форм їх встановлення і вироблення науково-обґрунтованих дефініцій, що відображають специфічні ознаки таких обмежень і обтяжень. Обтяження прав на земельну ділянку – це встановлення обмеження прав на земельну ділянку, законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або

договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження як земельного сервітуту або зобов'язання, прийнятого землекористувачем добровільно або за постановою суду з метою забезпечення законних інтересів зацікавлених суб'єктів, що виражаються в наданні їм додаткових прав і покладання обов'язків на землекористувача.

При формуванні інституту обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку необхідно керуватися вихідними положеннями, що визначають спрямованість, зміст і ефективність його діяльності. Ефективність досліджуваного процесу досягатиметься при використанні загальноприйнятих принципів права – з одного боку, а з іншого – принципів земельного права [27]. Доцільно систематизувати принципи формування територіальних обмежень у використанні земель за ієрархічністю та навести їх класифікацію для кращого сприйняття (рис. 1.5).

Світове земельне законодавство і практика регулювання земельних відносин сформували певні положення і вимоги до формування обмежень у використанні земель і обтяжень прав власників землі. Їх систематизація дозволить покращити процес регулювання правового режиму землекористування із запровадженням приватної форми власності на землю в Україні.

Разом з тим, сутність обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки полягає в узгодженні земельних інтересів та земельних потреб, які виникають у процесі регулювання земельних відносин на різних ієрархічних рівнях.

Тому при формуванні обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки слід дотримуватися таких принципів: забезпечення безпеки держави; поєднання державних і місцевих інтересів; обґрунтованості; досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства; забезпечення раціонального використання та охорони земель.

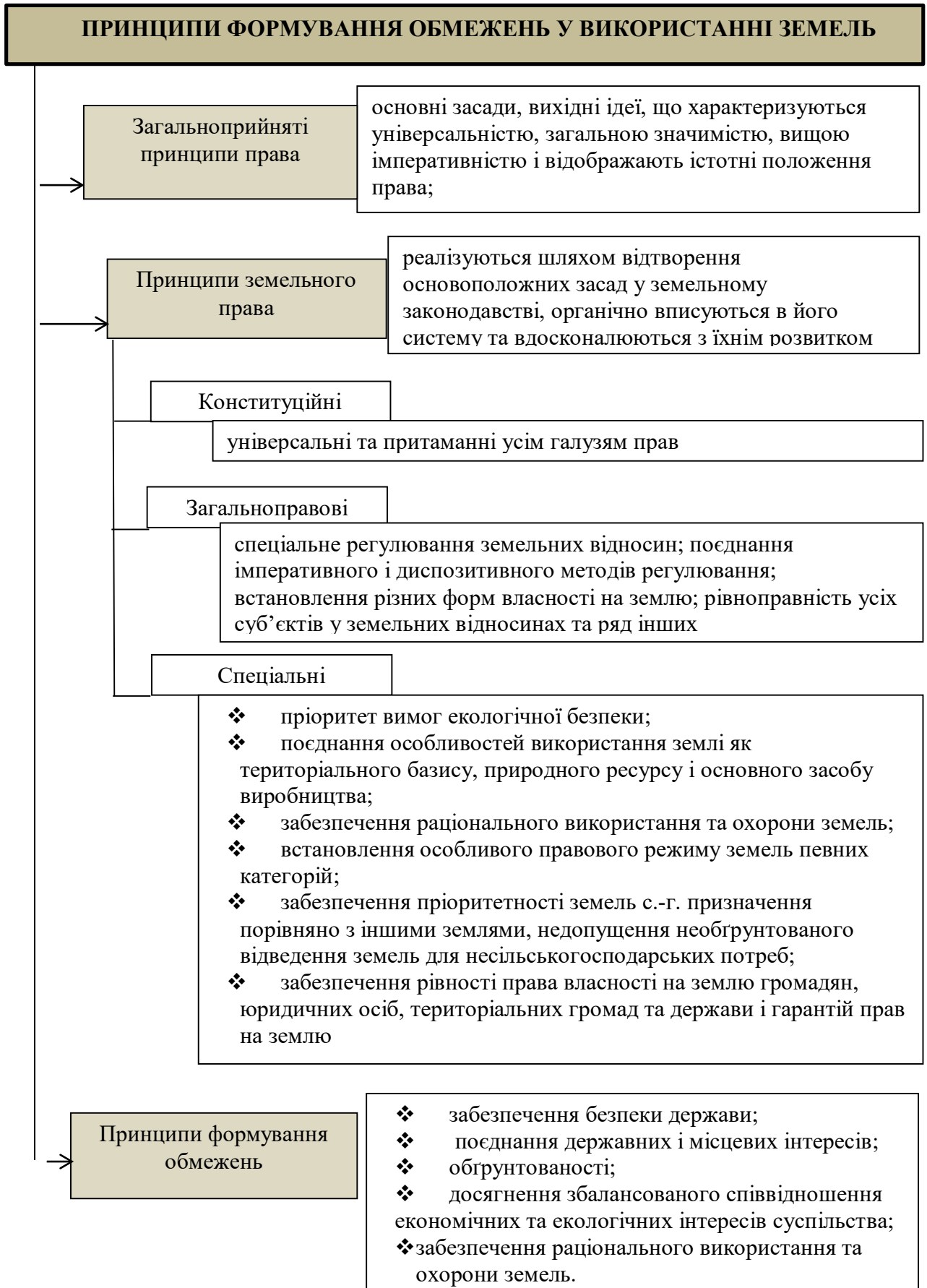


Рисунок 1.5 – Принципи формування обмежень у використанні земель  
Джерело: побудовано автором

Таким чином, розуміння принципів та сутності понять «обмеження у використанні земель в процесі землекористування» і «обтяжень прав на земельні ділянки» дозволяє розмежувати сферу їх застосування в земельних та інших відносинах, сприяє удосконаленню економічних земельних відносин, земельного законодавства, екологічних відносин в галузі використання й охорони земель та інших природних ресурсів.

### 1.3 Формування інституту обмежень і обтяжень при використанні земель

Важливість формування інституту обмежень і обтяжень при використанні земель зумовлена необхідністю створення системної моделі, яка б стимулювала процеси природоохоронної діяльності в сільськогосподарському виробництві та обмежувала деградацію агроландшафтів. Варто зазначити, що інститут – це правила гри в суспільстві незалежно від сфери його діяльності. Концептуально слід відрізнити інститут (правила) від інституційних одиниць (організацій). Метою перших є забезпечення умов діяльності, других – за допомогою майстерності та стратегії досягти бажаного результату.

Сучасні науково-теоретичні положення щодо проблем формування інституту обмежень і обтяжень при використанні земель знайшли відображення у працях таких вітчизняних учених, як: Й. М. Дорош [28], Д. С. Добряк, Д. І. Бабміндра [29], А. М. Третьак [30, 31], О. О. Погрібний [32], М. В. Шульга [33], В. І. Семчик [34], В. І. Андрейцев [35], В. В. Носік [36] та інші. Науковці-економісти та фахівці в галузі земельного права висувують авторські моделі класифікації обмежувальних норм у використанні землі та земельних ділянок різної форми власності. Деякі вчені

виокремлюють певні обмеження за видами здійснюваної діяльності, інші в залежності від природи виникнення обмежень тощо.

Насамперед потрібно розуміти, що земельна ділянка є об'єктом інтересів необмеженої кількості фізичних та юридичних осіб, зобов'язаних утримуватися від вчинення дій, які можуть порушити права власника землі або перешкоджатимуть йому в здійсненні правочинів у межах володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою (її частиною). Водночас, право власності на земельні ділянки не вважається абсолютним і на використання власником таких земельних ділянок або їх частин можуть бути встановлені необхідні обмеження і обтяження в обсязі, передбаченому законом або договором згідно інтересів суспільства, територіальної громади, колективу співвласників чи окремої особи.

Наприклад, науковець В.І. Андрейцев розподіляє обмеження за видами здійснюваної діяльності: майнової – пов'язаної з експлуатацією різного майна, розташованого на земельній ділянці; природоохоронної – обумовленої використанням природних комплексів, ресурсів і ландшафтів, які знаходяться на земельній ділянці чи-то поруч з нею та утворюють життєздатне навколишнє середовище; іншої діяльності – установлені особливостями здійснення суспільної, господарської, комерційної затребуваності відповідно до статутної правомочності суб'єктів господарювання [35, с. 50].

У працях В. К. Гуревського обмеження поділено за змістом правовідносин на ті: а) які надають право користуватись чужою земельною ділянкою; б) які забороняють здійснювати визначені дії на власній земельній ділянці; в) які є поєднанням першого та другого видів обмежень [37, с. 87].

На думку О. О. Погрібного обмеження можна об'єднати у декілька груп залежно від природи їх виникнення: перша – такі, що зумовлені встановленням сервітутів; друга – такі, що викликані дією норм «сусідського» права; третя – такі, що становлять інститут, призначений для забезпечення суспільних потреб, та які мають законодавче закріплення в

інтересах не окремих осіб, а усього суспільства з пануванням публічних засад над приватними [32, с. 169].

А от фундатор наукової школи з економіки землекористування та землевпорядкування і розробник новітньої теорії землеустрою А. М. Третяк пропонує здійснювати класифікацію обмежень у використанні землі згідно функціональної ознаки – ступеня придатності земельних ділянок для різних видів господарського використання через встановлення критеріїв обмежень у використанні земель [30, с. 208; 3, с.166].

З метою практичного врахування обмежень, Й. М. Дорош надає класифікацію обмежень за такими підвидами: правові, екологічні, агротехнічні та спеціальні [27, с. 45-46]. Д. С. Добряк та Д. І. Бабміндра пропонують здійснювати класифікацію обмежень у використанні земель за масштабним охоптом приписів земельного законодавства: загальні, особливі, спеціальні [29, с. 46]. Загальні обмеження встановлені щодо всіх земель України (наприклад, відповідно до ст. 91 і 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля). Особливі обмеження стосуються певної групи земель (наприклад, у ст. 81 Земельного кодексу України йдеться про обмеження на відчуження земель сільськогосподарського призначення іноземцям). Спеціальні обмеження стосуються конкретної земельної ділянки (наприклад, встановлена договором оренди заборона передачі даної земельної ділянки в суборенду). Законодавство встановлює переважно загальні й особливі обмеження, а спеціальні обмеження, як правило, визначаються угодами і правовими актами управління.

Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 29.12.2008 року № 643 затверджено Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок [39], який встановлює перелік обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок (Додаток А).

Узагальнюючи результати проведеного дослідження, пропонуємо систематизувати види обмежень і обтяжень (рис. 1.6).

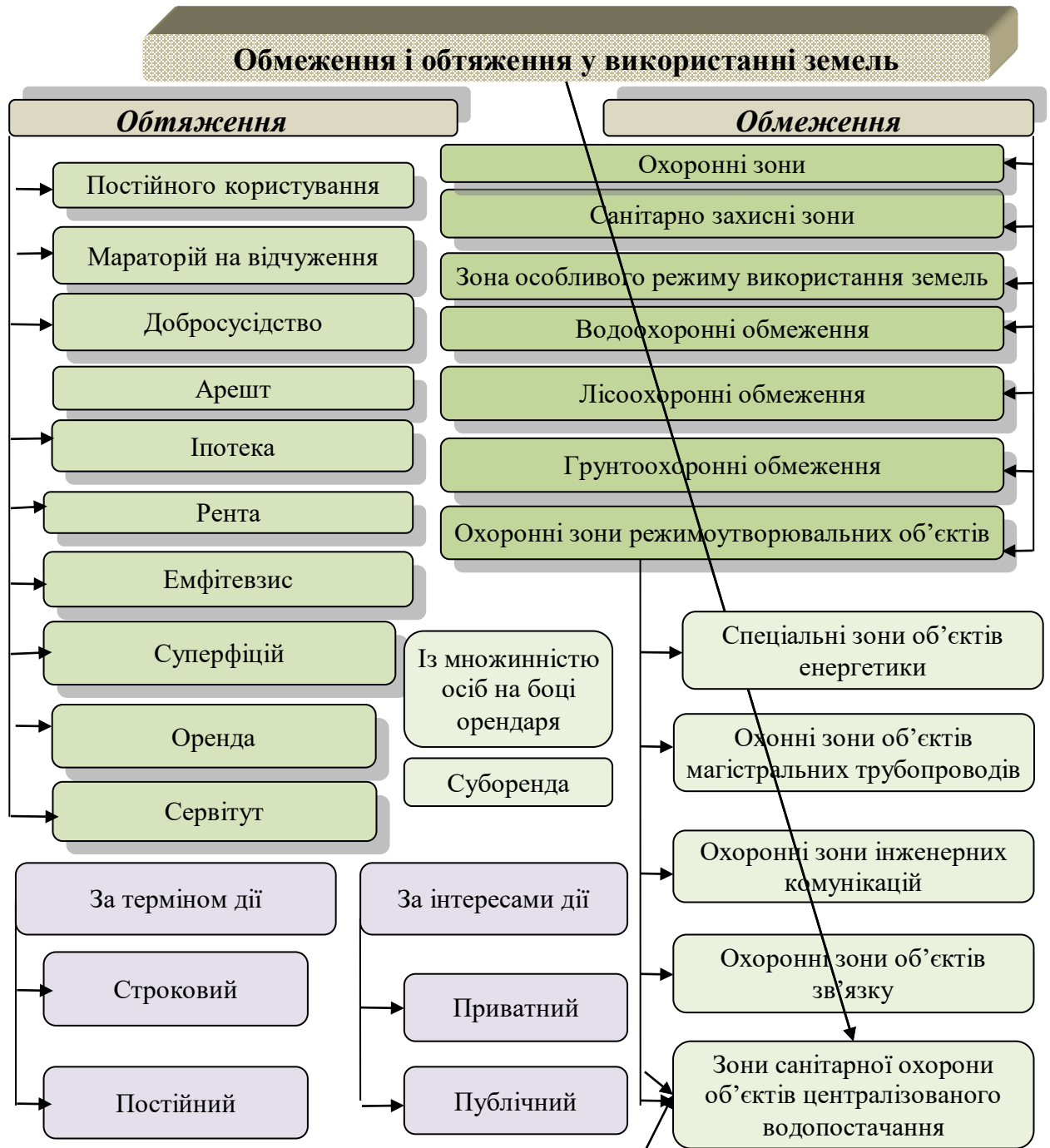


Рис. 1.6 – Види обмежень (обтяжень) у використанні земель в Україні  
Джерело: побудовано автором на основі [29-35, 38]

Враховуючи надані авторами пропозиції та застосовуючи принцип паритету публічних і приватних інтересів у підході до системного аналізу методологічного процесу проектування заборон у використанні земель [39, с.14; 40, с. 47], пропонуємо розглянути структурну покрокову модель щодо формування обмежень під час користування земельними ділянками і



наслідків (втрат, збитків) від провадження цих заборон для власників та користувачів земельних ділянок в межах території України (рис. 1.7).



Рисунок 1.7 – Покрокова структурно-методологічна модель формування обмежень у використанні земель та визначення втрат від їх провадження

Джерело: побудовано автором на основі [39, 40]

Запропонована модель передбачає три рівні впровадження обмежень у використанні земель, де покроково для усіх земель різної форми власності на території України, земель відмінного цільового призначення в межах визначеної категорії та окремої земельної ділянки застосовуються різні методичні підходи відносно класифікації та провадження обмежень на використанні земель. Структурна покрокова модель є удосконаленим рішенням розроблених класифікаторів обмежень у використанні землі, коли

на кожному рівні використовуються існуючі методики, запропоновані фахівцями у сфері раціонального використання та охорони земель.

Аналізуючи надану модель, визначимо, що за першим кроком виявляються загальні обмеження, які стосуються земель усіх форм власності в межах території України, за другим – цільові обмеження для земель та земельних ділянок певного цільового призначення в межах обумовленої категорії, за третім – виокремленні обмеження для конкретної ділянки.

На першому рівні алгоритму розглядається доцільність запровадження різновидів загального переліку обмежень (ст. 111 ЗКУ), зобов'язань власників та користувачів земельних ділянок (ст. 91, ст. 96 ЗКУ), інших заборон, обумовлених нормативно-правовими актами земельного, природоохоронного і містобудівного законодавства та основними принципами проектування обмежень у використанні земель усіх форм власності в межах території України.

На другому рівні передбачається встановлення обмежень у межах визначеної категорії землі і цільового призначення наданої у користування земельної ділянки (ст. 18-77 ЗКУ). Особливе місце тут займають земельні ділянки та частки (паї) із земель сільськогосподарського призначення, оскільки більшість зобов'язань, заборон та обмежень, які передбачають раціональне використання і охорону земель, підвищення родючості ґрунтів, забезпечення використання землі за цільовим призначенням, зберігання геодезичних знаків, протиерозійних споруд та мереж зрошувальних і осушувальних систем, першочергово стосуються саме земель сільськогосподарського призначення.

На третьому рівні виділяються обмеження для конкретної земельної ділянки з певною площею, місцем розташування, якісним станом ґрунту, статусом суб'єкта права власності чи користування, претензіями власників та користувачів сусідніх земельних ділянок, розташуванням на земельній ділянці майна фізичних і юридичних осіб тощо в межах приватних договірних домовленостей.

Варто акцентувати увагу, що розглянуті у моделі обмеження, заборони та зобов'язання спричиняють втрати власників і користувачів землі. Ці втрати пов'язані із зменшенням ринкової вартості земельної ділянки, втратою її ліквідності, призупиненням (припиненням) права власності на землю, недоодержанням частки врожаю, зменшенням розміру земельної ренти тощо. За таких умов законодавець і виконавчі інститути, які реалізують його політику у галузі природоохоронних та земельних відносин, зобов'язані безпосередньо чи опосередковано впроваджувати стимулюючі механізми для виваженого паритету суспільних вимог та приватних інтересів, які, з однієї сторони, є втіленням бажання власників якомога вигідніше продати чи надати в найом земельну ділянку або намаганням користувачів земель отримати максимальний прибуток [41, с. 65], а з іншої – вимушеним здійсненням дій щодо збереження продуктивних властивостей земельного ресурсу, що, власне, і в першому, і у другому випадках співпадає з вимогами і очікуваннями соціуму в напрямках як збільшення ефективності сільськогосподарського виробництва, так і дбайливого використання та охорони національного природного багатства.

Наразі, узгодження суперечливих приватних та публічних інтересів шляхом усунення правових, господарсько-економічних, суспільно-екологічних, соціально-побутових проблем шляхом задоволення громадських і індивідуальних претензій населення країни є важливою ланкою у реформуванні відносин власності на землі і земельні ділянки в умовах формування ринкових засад господарювання. Відтак, В.В. Носік вважає, що відсутність на сьогодні ринку земель та абстрактних прав на землю потенційно веде до корупції в органах влади й місцевого самоврядування, а обмеження та обтяження не стимулюють підприємства та громадян фінансувати заходи з покращення землі та реалізовувати свої виробничі наміри, спонукаючи до необхідності відчужувати земельну власність [36, с. 250].

Ускладнення суспільних (і в т.ч. суспільно-земельних) відносин в Україні, спричинене суперечливими економіко-соціальними процесами, обумовлює явний дисбаланс приватних та публічних інтересів, який характеризується тим, що одна сукупність інтересів не об'єктивно домінує над іншою [42, с. 53]. М. П. Кунцевич з цього приводу зазначає, що досягнення балансу публічних і приватних інтересів завжди становить найбільшу проблему суспільства, а тому шляхи узгодження цих інтересів повинні бути визначені в самому механізмові регулятивного управління будь-якими суспільними відносинами [39, с. 14]. Отже, з одного боку, приватні інтереси слід виважено співвідносити з прагненнями і претензіями усього народу, з іншого боку – держава, як представник інтересів народу, через владні інститути має сприяти узгодженню суспільних інтересів з інтересами індивіда.

Варто усвідомити, що земельні ресурси є об'єктивним фактором соціально-економічного розвитку незалежно від політичних режимів, пріоритетів влади і системи землекористування, який забезпечує їх залучення у відтворювальний процес. При цьому важливо, щоб форми, методи, способи та інструменти такого залучення працювали в інтересах місцевого населення й держави, а не олігархів, забезпечували систему противаг між цілями власників і пріоритетами користувачів, сприяли стимулюванню природоохоронної діяльності. Все це можливо досягти при відповідному інституціональному середовищі, що формує: а) межі обмежень у використанні земель і земельних ділянок; б) систему впливу на процеси природокористування територіальних громад; в) розвинену інфраструктуру технічного та агрохімічного сервісу, г) досконалі організаційні форми господарювання [43]. Формуванню цього середовища мають передувати інституційні перетворення, спрямовані на створення нових економічних інститутів, здатних забезпечити імплементацію пріоритетів системи територіального планування землекористування в каталізатор підвищення благополуччя місцевого населення.

## Висновки до 1 розділу

Задоволення людських потреб неможливе без використання різних природних ресурсів, однак найважливіші серед них – земельні, оскільки вони є основною й невід’ємною умовою життя та функціонування процесу суспільного виробництва, існування й використання інших природних ресурсів. До земельних ресурсів потрібно ставитися дбайливо, і мудро використовувати їх. Адже, на відміну від інших засобів виробництва, за умови їхнього правильного, раціонального використання, вони не погіршують своїх властивостей, а, навпаки, поліпшують і підвищують продуктивність.

Серед усіх категорій земель за цільовим призначенням особливий статус мають землі сільськогосподарського призначення. Проте, земельні ділянки сільськогосподарського призначення часто використовують нераціонально, внаслідок чого погіршується їхня якість, знижується родючість. А це вимагає розробки дієвих заходів щодо попередження виснаженню і забрудненню земель, серед яких механізм формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні.

Під обмеженнями розуміється наявність встановлених законом обмежень, заборон, обмежувальних норм правовласника при здійсненні права власності або інших речових прав на землю в інтересах держави і суспільства. Під обтяженнями розуміється наявність додаткових обов’язків по утриманню земельної ділянки та користування нею, встановлених на взаємній основі, за згодою сторін і інших підстав, передбачених чинним законодавством. Земельним законодавством України передбачаються обмеження прав і обов’язків щодо господарського використання земель сільськогосподарського призначення з метою створення необхідних умов для охорони навколишнього природного середовища, певних особливо цінних об’єктів, для задоволення державних чи громадських потреб.

## РОЗДІЛ 2. ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ І ОБТЯЖЕНЬ ПРИ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### 2.1 Аналіз використання земель у сільському господарстві України

Безперечно сільськогосподарська галузь в економіці України є однією з провідних галузей народного господарства, яка виробляє 10,14 % ВВП і в ній зайнято 18,2 % населення [44]. Ця галузь активно залучає природні ресурси в економічний обіг, щоб забезпечувати населення продовольством та одержувати сировину для сфер промисловості. А земля, як природний ресурс, виступає основним фактором розвитку сільського господарства, оскільки земля є головним засобом виробництва, тобто одночасно і предметом праці, і засобом праці.

Варто зазначити, що сільське господарство сьогодні суттєво впливає на сучасний стан сільськогосподарського землекористування, і, навпаки, особливості використання земель визначають рівень розвитку сільського господарства. Проведений аналіз стану земельних ресурсів України показав, що за роки незалежності він значно погіршився [45, 46]. Особливо це стосується сільськогосподарських земель та їхнього ґрунтового покриву, який помітно втратив природні властивості саморегуляції.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру станом на 2019 рік загальна площа земельного фонду України становила 60 354,9 тис. га. [46]. Проведений аналіз показав, що в структурі земельного фонду України за 1991-2019 рр. відбулися деякі зміни (табл. 2.1). Так, починаючи з 1991 р. площа сільськогосподарських земель зменшилася на 908,1 тис. га., відбулося збільшення площі лісів та лісовкритих територій на

856,04 тис. га. Крім того, забудованих земель стало на 3035,5 тис. га більше; відкритих заболочених на – 66,2 тис. га.

Таблиця 2.1 – Структура земельного фонду України, 1991-2019 рр.

№ з/п	Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель по роках							
		1991		2005		2013		2019	
		всього, тис. га	до загальної території, %	всього, тис. га	до загальної території, %	всього, тис. га	до загальної території, %	всього, тис. га	до загальної території, %
1	Сільськогосподарські землі	43 634,5	72,3	42 985,8	71,2	42 776,9	70,9	42726,4	70,8
2	Ліси, лісовкриті площі	10 221,5	17,0	10 475,9	17,4	10 611,3	17,6	9365,46	17,6
3	Забудовані землі	566,6	0,9	2458,3	4,1	2523,2	4,2	3602,1	4,2
4	Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	957,1	1,6	980,1	1,6	982,3	1,6
5	Відкриті землі	1524,8	2,6	1056,7	1,7	1040,6	1,7	1033,8	1,7
6	Води	2435,1	4,0	2421,1	4,0	2422,8	4,0	2401,4	4,0
7	Інші землі	1056,4	1,7	-	-	-	-	-	-
Територія України		60 354,9	100,0	60 354,9	100,0	60 354,9	100,0	60354,9	100,0

Джерело: складено автором на основі [46]

Зміни в структурі земельного фонду відбулися внаслідок переведення одних земельних угідь в інші (рис. 2.1).

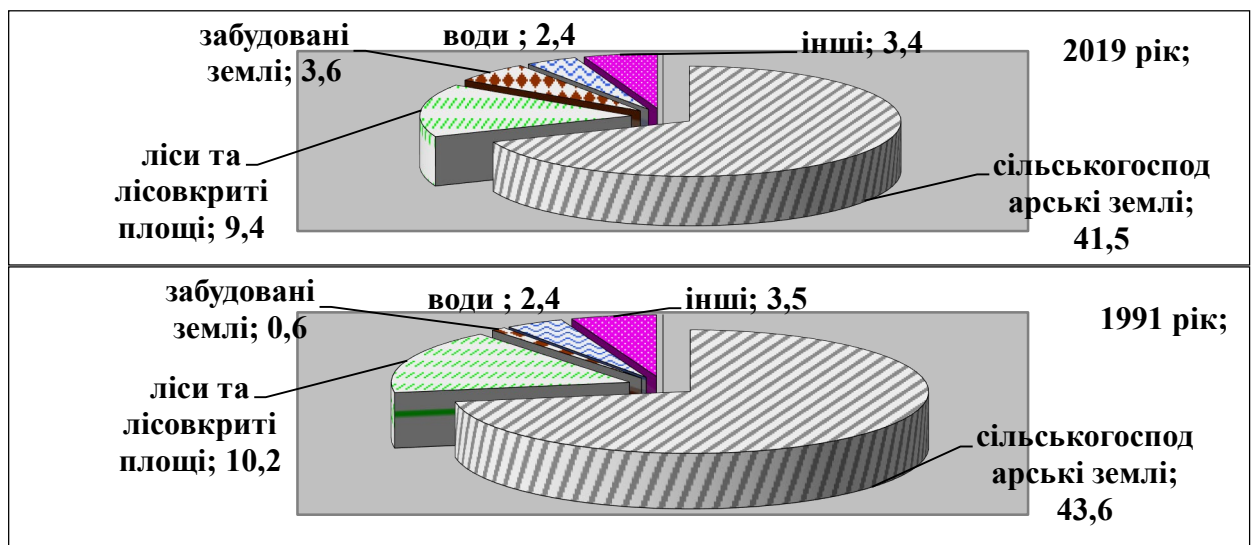


Рисунок 2.1 – Порівняльна структура земельного фонду України, млн га (1991 р, 2019 р)

Джерело: побудовано автором на основі [46]

Якщо більш детально розглянути структурні зміни сільськогосподарських земель (таблиця 2.2), то загалом протягом 1991-2019 рр. площа сільськогосподарських угідь скоротилася на 701,3 тис. га, а от площа природних кормових угідь збільшилася на 180,5 тис. га, площі ріллі та багаторічних насаджень зменшилися відповідно на 872,8 тис. га і 194 тис. га.

Проаналізовані статистичні дані за період 1991-2019 рр, свідчать, що Україна щорічно у середньому втрачала близько 32,4 тис. га сільськогосподарських земель. В основному це відбувалося через трансформацію земель сільськогосподарського призначення в іншу категорію в результаті нераціонального та виснажливого їх використання. Як наслідок, спостерігалось погіршення якісних характеристик земель сільськогосподарського призначення і подальше їх використання стає неефективним. У зв'язку з цим виникає необхідність здійснення ґрунтоохоронних заходів, що мають забезпечити не лише збереження, але й поліпшення якісних властивостей сільськогосподарських земель, які є запорукою вирощування високих і сталих урожаїв сільськогосподарських культур.

Таблиця 2.2 – Сільськогосподарські землі України, 1991-2019 рр.

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.01. 1991 р.		Площа земель на 01.01. 2015 р.		Площа земель на 01.01. 2019 р.		Зміни за період 1991–2019 рр. (+, -)
	усього, тис. га	% до загальної площі	усього, тис. га	% до загальної площі	усього, тис. га	% до загальної площі	
Сільськогосподарські землі	43634,5	100	42731,5	100	42726,4	100	-908,1
У т.ч. сільгосп. угіддя	42030,3	96,3	41511,7	97,1	41329	96,7	-701,3
них: рілля	33570,8	79,9	32531,1	78,4	32698	79,1	-872,8
багаторічні насадження	1058,0	2,49	892,9	2,2	864	2,1	-194
природні кормові угіддя	7396,5	17,6	7848,3	18,9	7577	18,3	180,5
перелоги	5,0	0,01	239,4	0,5	190	0,5	185
Інші сільгосп. землі	1604,2	3,7	1219,8	2,9	1397,4	3,3	-206,8

Джерело: складено автором на основі [46, 47]



Отже, територія нашої держави характеризується високим показником сільськогосподарського освоєння, оскільки землі сільськогосподарського призначення розташовані на 2/3 території України. Їхня загальна площа становить 42726,4 тис. га, або 70,9 % загальної площі земель. А от за регіонами можемо спостерігати різний рівень освоєності земель (рис. 2.2). Найбільші масиви орних земель сконцентровані у центральних та південних областях, зокрема у Херсонській області – 90,2 %, Черкаській – 87,6 %, Кіровоградській – 86,6 %, Вінницькій – 85,6 %, Запорізькій – 84,6 % та Миколаївській – 83,7 %. Найнижча показник сільськогосподарської освоєності у західних областях, а саме в Закарпатській області – 36,9 %, Івано-Франківській – 46,4 % та Рівненській – 48,1 % (Додаток Б).

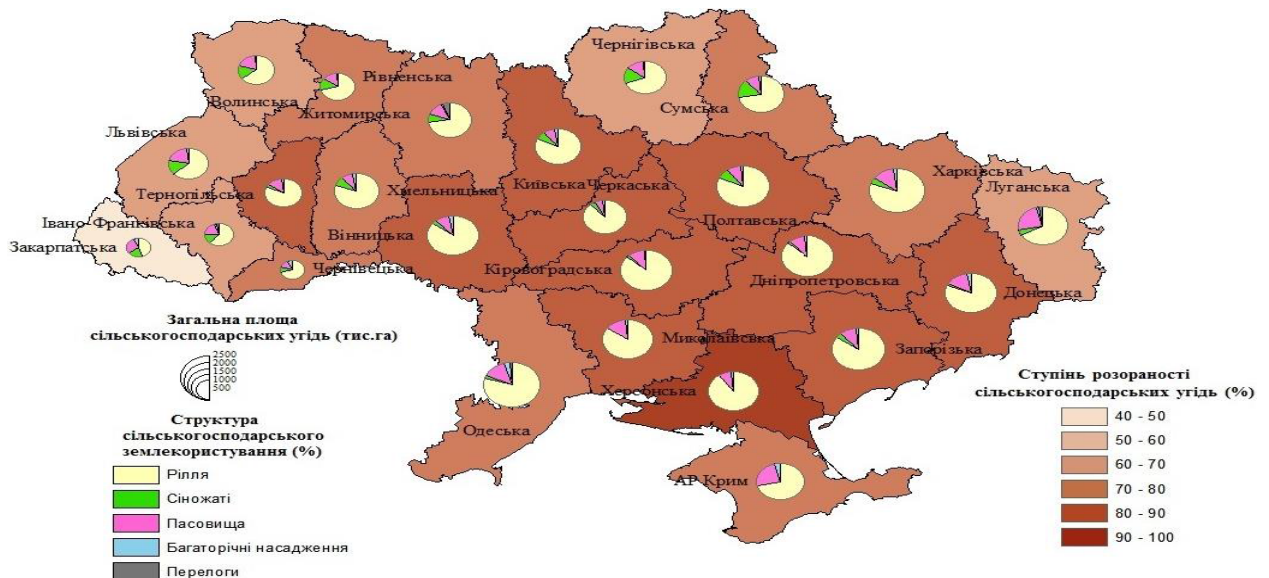


Рисунок 2.2 – Структура сільськогосподарського землекористування України

Джерело: [46]

Отже, у структурі сільськогосподарських угідь рілля займає 79,1%, що значно більше, ніж в європейських країнах і США. Все це є свідченням високого рівня освоєння і навантаження на сільськогосподарський ґрунтовий покрив та підвищує ймовірність виникнення загроз поширення ерозійних процесів і деградації земельного фонду країни (табл. 2.3).

Таблиця 2.3 – Структура сільськогосподарських угідь в окремих країнах та в Україні [47]

Країни	Усього с.-г. угідь, млн. га	У тому числі		Країни	Усього с.-г. угідь, млн. га	У тому числі	
		рілля, млн. га	% у складі с.-г. угідь			рілля, млн. га	% у складі с.-г. угідь
Україна	41,3	32,7	79,1	Німеччина	17,4	11,8	69
Австрія	3,5	1,4	40	Польща	18,7	12,6	67,4
Білосусь	9,4	5,6	59,6	Росія	210,2	122,6	58,3
Велика Британія	17,6	5,7	32,4	Румунія	14,8	9,4	63,5
Італія	16,8	9,0	53,6	США	426,9	173,5	40,6
Іспанія	30,2	13,7	45,4	Франція	30,3	18,5	61,1
Канада	73,4	45,7	62,3	Швейцарія	1,6	0,4	25

Джерело: [47]

Варто також зазначити, що український показник площі сільськогосподарських угідь в розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в тому числі 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно) (рис. 2.3). Площа найбільш родючих ґрунтів – чорноземів в Україні становить за різними оцінками від 15,6 до 17,4 млн. га [45, 47].

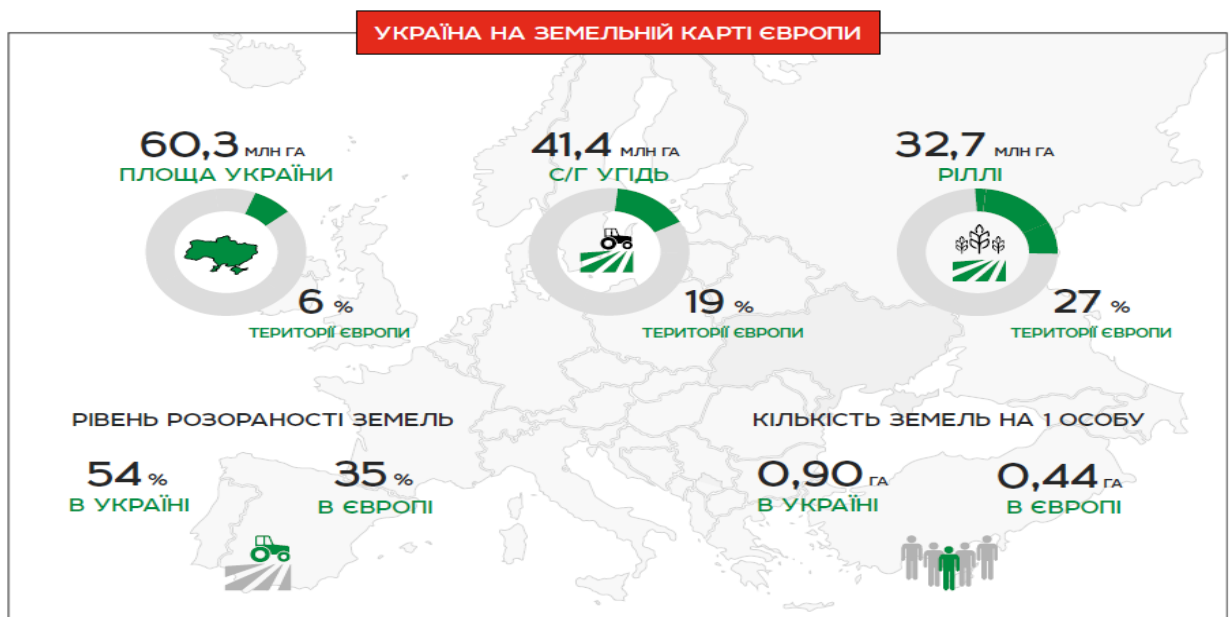


Рисунок 2.3 – Україна на земельній карті Європи

Джерело: [47]

Проведений аналіз сучасного стану використання земель у сільському господарстві показав, що Україна володіє таким земельно-ресурсним потенціалом, який здатен забезпечити гідне життя її громадянам, а також перетворити агропромисловий комплекс на конкурентоспроможний та високоефективний сектор економіки. Так, за рівнем землезабезпеченості населення серед розвинених країн світу Україна посідає вагоме місце. Так, у Канаді на одного жителя припадає 1,75 гектарів ріллі, України – 0,66, США – 0,61, Болгарії – 0,56, Угорщини – 0,46, Польщі – 0,36, Іспанії – 0,33, Франції – 0,31, Швеції – 0,30, Греції – 0,25, Австрії – 0,17, Німеччини – 0,14, Італії – 0,14, Китаю – 0,11, Великобританії 0,10 гектара [64].

Але на жаль, рівень раціонального використання сільськогосподарських угідь порівняно з країнами Європейського Союзу значно нижчий. Більшість дослідників вважають, що розораність сільськогосподарської території має бути не більше за 40%, а територія України характеризується надзвичайно високим показником сільськогосподарської освоєності, що значно перевищує екологічно обґрунтовані межі. В результаті суттєвою проблемою сьогодні є те, що в складі орних земель України значні площі зайняті деградованими ґрунтами, які втратили модельні властивості внаслідок надмірного антропогенного навантаження (еродовані, вторинно засолені та солонцюваті, підтоплені чи пересушені), або малопродуктивні, що раніше в умовах екстенсивного землеробства були безпідставно залучені до сільськогосподарського використання, незважаючи на їх низьку продуктивність (занадто легкі або важкі за гранулометричним складом, скелетні, засолені й солонцюваті, заболочені та перезволожені) (рис. 2.4). Так, на сьогодні площі деградованих земель коливаються від 8 до 10-15 млн га. Понад 1,1 млн га земель підлягають консервації, 143,4 тис га потребують рекультивації, 315,6 тис га відносять до малопродуктивних угідь. Ще однією проблемою є зменшення гумусу в ґрунтах: на території лісостепу на 22%, степу – 20%, полісся – 19%.



Рис. 2.4 – Деградація земель України

Джерело: [47]

Подальше інтенсивне використання деградованих і малопродуктивних ґрунтів, як показує практика, економічно збиткове й екологічно шкідливе. Так, науковці Д.С.Добряк і Н.В.Кузінин зазначають, що сьогодні існує невідповідність використання ріллі екологічним вимогам через значне перевантаження фактичної розораності (табл. 2.4).

За розрахунками науковців, в середньому територія України має індекс екологічної невідповідності сучасного використання орних земель – 1,17. Проте за природно-сільськогосподарськими зонами і особливо провінціями [50] спостерігаються суттєві відмінності цього індексу. Найвищий він у Сухостеповій зоні – 1,39, тобто 39% площі орних земель не відповідають основам екологічно доцільного сільськогосподарського землекористування. В основному це засолені й солонцюваті ґрунти, а також чорноземи на важких глинах.

Таблиця 2.4 – Індекс невідповідності сучасного використання ріллі України екологічно доцільному в розрізі природно-сільськогосподарських зон і провінцій [49]

Провінція	Значення індексу невідповідності	Перевищення рівня допустимої розораності, %
Зона Полісся		
Західна	1,28	28,0
Правобережна	1,20	20,0
Лівобережна	1,06	6,0
У середньому по зоні	1,17	17,0
Зона Лісостепу		
Західна	1,23	23,0
Правобережна	1,15	15,0
Лівобережна	1,08	8,0
У середньому по зоні	1,14	14,0
Зона Степу		
Придунайська	1,15	15,0
Правобережна	1,16	16,0
Лівобережна	1,21	21,0
У середньому по зоні	1,19	19,0
Зона Степова посушлива		
Придунайська	1,14	14,0
Правобережна	1,15	15,0
Лівобережна	1,12	12,0
Північно-Кримська	1,27	27,0
У середньому по зоні	1,16	16,0
Зона Сухостепова		
Присиваська	1,39	39,0
У середньому по зоні	1,39	39,0
Область Карпатська гірська		
Передкарпаття	1,18	18,0
Карпати	1,43	43,0
Закарпаття	1,04	4,0
У середньому по області	1,21	21,0

У Карпатській гірській області такий індекс становить 1,20. У цій області виділяється провінція власне Карпати з індексом 1,43, що спричинено головним чином, наявністю змитих і скелетних ґрунтів. Як видно з табл. 2.4, індекс невідповідності має суттєві відмінності. Разом з тим у лівобережних провінціях Полісся і Лісостепу площа орних земель більше відповідає екологічно доцільній, а в провінції Закарпаття – ще адекватніша основам екологічно безпечного використання площа орних земель.

Для повноти розкриття питання, варто також розглянути розподіл земельних ресурсів за основними користувачами і власниками землі (рис. 2.5).

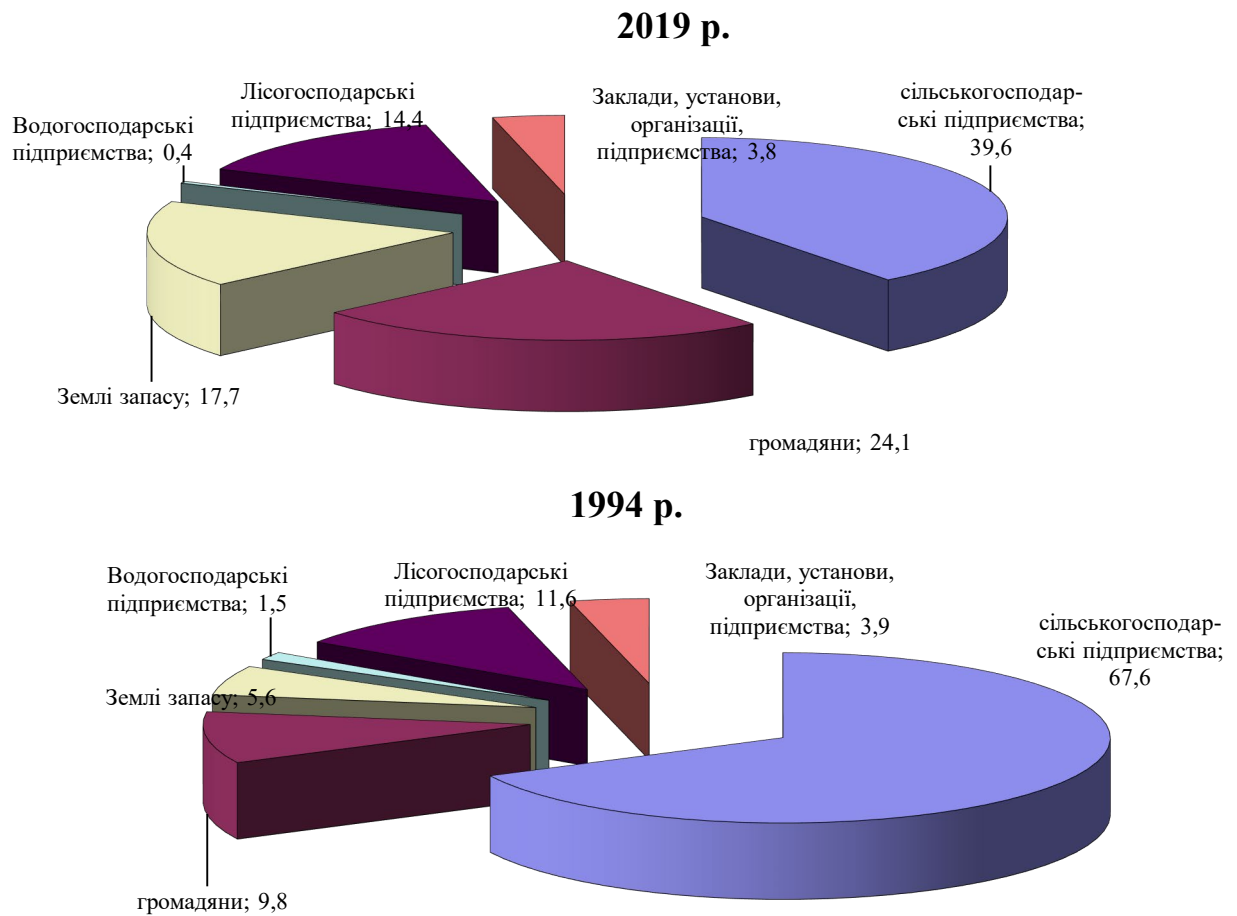


Рис. 2.5 – Структура земельного фонду за основними землекористувачами та власниками землі (1994 р., 2019 р.)

Джерело: побудовано автором на основі [45-47]

Зокрема за аналізований період площа земель які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6 %), проте площа земель, які фактично використовуються громадянами навпаки збільшилась на 14881,6 тис. га (24,1%). Так, площі земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв'язку, частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони майже не змінилися; площа земель, які

знаходяться у лісогосподарських підприємств збільшилася на 1666,0 тис. га (2,8 %); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3 %) і становлять 10775,7 тис. га [46].

Оцінка розподілу земельних ресурсів за їхнім господарським використанням станом на 01.01.2019 року свідчить про те, що в Україні склався надзвичайно високий рівень освоєння життєвого простору, оскільки до господарського використання залучено понад 60 % її території.

Найбільш разючі зміни відбулися у розподілі сільськогосподарських угідь за формами власності, що є прямим наслідком проведеної земельної реформи. Так, із 41,4 млн га сільськогосподарських угідь 31 млн га знаходиться у приватній власності, 8,7 млн га – державній, а 1,7 млн га – комунальній (рис. 2.6).

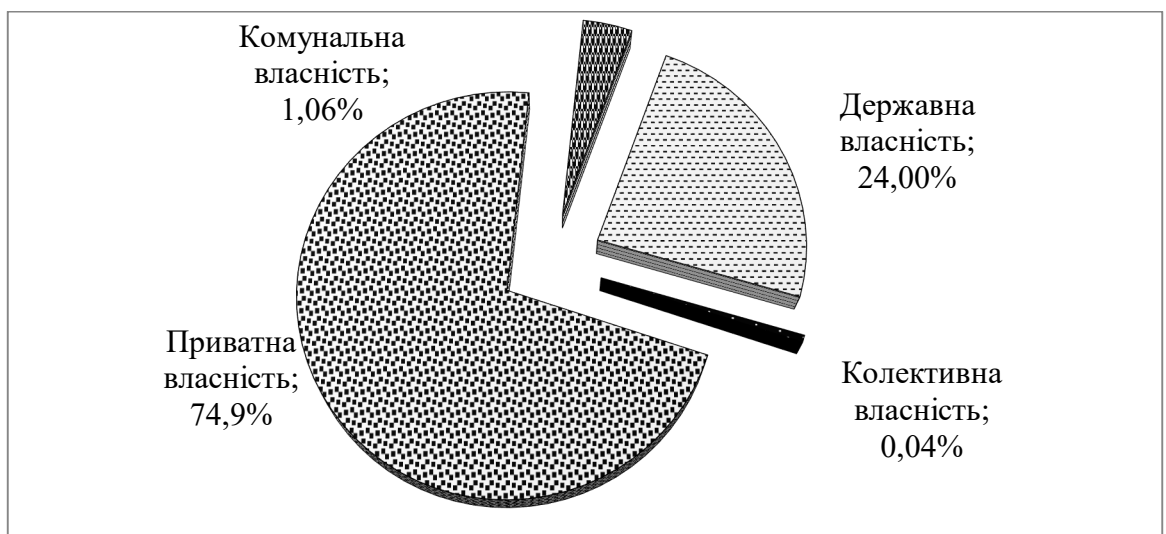


Рисунок 2.6 – Структура власності сільськогосподарських угідь  
Джерело: побудовано автором на основі [47]

Однією з найактуальніших проблем стабілізації й подальшого пришвидшеного розвитку виробництва у сільськогосподарських підприємствах будь-якої форми власності є підвищення його ефективності. Останнє є узагальнюючою економічною категорією, через яку проявляється дія об'єктивних економічних законів і яка показує результативність

виробництва. Зростання економічної ефективності аграрних підприємств – першочергове завдання аграрного сектора економіки. Його можна розв’язати завдяки неухильному збільшенню виробництва продукції при одночасному скороченні затрат праці та матеріальних засобів на одиницю продукції. У сільському господарстві економічна ефективність – це одержання максимальної кількості продукції з кожного гектара землі, від кожної голови худоби при найменших затратах живої й уречевленої праці [51, 52].

Для того щоб уникнути незбалансованості та нерациональності земельного фонду в сучасному сільському господарстві, передусім, потрібно підвищити продуктивність земель за допомогою науково обґрунтованої організації території, впровадивши організаційно-господарські, агротехнічні, лісомеліоративні та гідромеліоративні заходи у кожному сільськогосподарському підприємстві; головним чином, запобігати несприятливим фізико-географічним процесам (ерозія, перезволоженість, засолення, посушливість, солонцюватість тощо).

Крім того, необхідно максимально здешевити послуги з агрохімічного обстеження ґрунтів. Надавати під державну підтримку відповідним установам для того, щоб моніторинг стану ґрунтів був для власників землі та землекористувачів необтяжливим або безплатним, що стимулюватиме контроль родючості ґрунтів на постійній основі.

Уже нині на державному рівні потрібно розробити заходи щодо обмеження подальшої необґрунтованої інтенсифікації сільського господарства. Всупереч тому, що сільське господарство є важливою галуззю економіки України та значним джерелом коштів, подальша екологонебезпечна інтенсифікація сільського господарства може мати багато негативних наслідків. Це й виснаження ґрунтів, вичерпання водних ресурсів і порушення екологічного балансу сільськогосподарських угідь.



## 2.2. Формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні

Земельні відносини та земельна власність країни завжди були визначальними факторами її соціально-економічного розвитку. Земельна власність тісно пов'язана з інтересами держави, територіальної громади, іншими власниками землі та землекористувачами, які поєднуються з відповідними напрямками соціально-економічного розвитку країни, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного її об'єкта. Проте, проведений аналіз у п.2.1 показує, що сучасні форми і методи ефективного використання земель не сприяють їх раціональному розподілу між галузями національного господарства, землевласниками і землекористувачами.

Ефективність використання земельних ресурсів є головним показником розвитку суспільства і держави в цілому. Формування напрямів ефективного сільськогосподарського землекористування має здійснюватися як на основі створення сприятливих умов реалізації інтересів різноманітних суб'єктів земельних відносин, так і за рахунок системи економіко-екологічних обмежень і обтяжень (рис 2.7).

Система обмежень і обтяжень у землекористуванні має суттєвий вплив на концепцію організації і оцінку системи сільськогосподарського землекористування, є вагомим чинником при моделюванні змін у розвитку системи сільськогосподарського землекористування, але основне її призначення це все ж таки покращення стану земель сільськогосподарського призначення. Саме застосовуються обмежень у використанні земель має сприяти подоланню негативних деградаційних процесів, що відбуваються із земельними ресурсами України. Їх формування має забезпечувати охорону та раціональне використання земельних ресурсів, лімітування господарської діяльності, яка спричиняє негативні зміни стану земельних угідь і несприятливі процеси, збалансований соціально-економічний розвиток

суспільства, а також збереження якості довкілля й невиснажливе використання земельних ресурсів.



Рисунок 2.7 – Механізм регулювання розвитку системи сільськогосподарського землекористування

Джерело: [53]

Варто зазначити, що закріплена земельним законодавством специфіка земельних відносин зумовлює виділення таких обмежень і обтяжень прав власності землі й користування земельною ділянкою, як цільове призначення; режим використання; земельні сервітути; екологічні, санітарно-епідеміологічні, будівельні, протипожежні та інші вимоги щодо використання та охорони земель.

Цільове призначення і правовий режим земель є основоположними поняттями земельного законодавства, які визначають порядок і межі використання земельних ділянок. Так, згідно діючого земельного законодавства, залежно від призначення землі України поділені на такі

категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі під житловою та громадською забудовою; землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі природоохоронного та природо заповідного призначення, здоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду [20]. Для однозначного вибору якісних та кількісних показників, які характеризують цільове призначення земельної ділянки, використовують еколого-економічну диференціацію земель за дозволеним використанням. Ця класифікація базується на типах землекористування, що виділені у Класифікаторі цільового призначення земельних ділянок, розробленому А.Г.Мартиним, який доповнено характеристикою дозволеного використання земельних ділянок – складом угідь, що відповідає тому або іншому типу землекористування залежно від цільового призначення земельних ділянок, зокрема для земель сільськогосподарського призначення.

Важливо звернути увагу, що цільове призначення не слід розглядати як «природну властивість» земель, адже його встановлення є перш за все вольовим актом держави, спрямованим на якомога повнішу реалізацію земельно-ресурсного потенціалу належної їй території. Водночас, встановлення цільового призначення земель має здійснюватися на базі їх спроможності задовольняти потреби суспільства в основних засобах сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також у просторі для розміщення житлової й виробничої забудови, транспортної інфраструктури тощо.

Стосовно правового режиму зазначимо, що він включає в себе сукупність правил використання земель визначених категорій. Безперечно режим використання земель пов'язаний з їх цільовим призначенням, але не поглинається ним. У ході територіального планування і зонування земель, виходячи з державних та інших міркувань, встановлюються види економічної діяльності, які здійснюються вільно, забороняються або вимагають одержання певного дозволу. Якщо будь-яка економічна діяльність

«не вписується» в рамки видів діяльності, визначених у відповідності до діючих документів (територіальних проектів землеустрою, планів земельного господарського устрою, генеральних планів, схем зонування тощо), то у таких випадках має прийматися рішення про віднесення такої діяльності до забороненої, дозволеної або такої, що здійснюється вільно.

У результаті дослідження виявлено, що головною причиною масовості правопорушень, пов'язаних із порушенням правил використання земель та недодержанням цільового призначення земельних ділянок, є низька правова культура власників землі та землекористувачів, а також недосконалість законодавства, зокрема, мізерні розміри штрафів за порушення вимог земельного законодавства, складний і тривалий у часі механізм примусового приведення земельної ділянки у належний стан за рішенням суду тощо.

Проведений аналіз дозволяє показати структуру виявлених правопорушень щодо використання земельних ділянок не за цільовим призначенням в розрізі за кількістю правопорушень у відсотках (рис. 2.8) та в розрізі за площею земель, на яких ці правопорушення відбувалися також у відсотках (рис. 2.9).

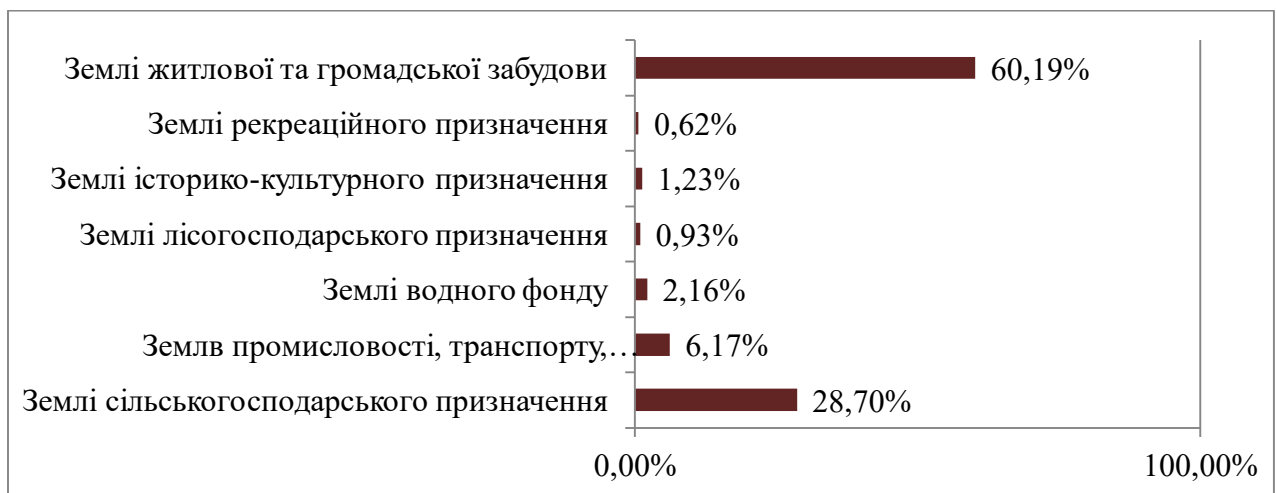


Рисунок 2.8 – Структура виявлених порушень щодо використання земельних ділянок не за цільовим призначенням за кількістю правопорушень, у відсотках

Джерело: побудовано автором на основі [41]

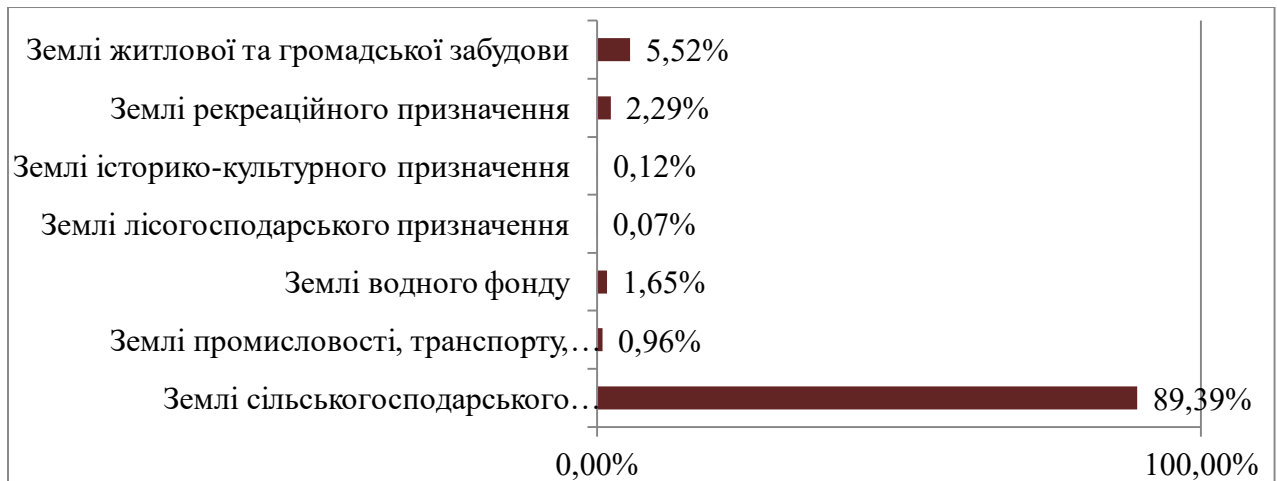


Рисунок 2.9 – Структура виявлених порушень щодо використання земельних ділянок не за цільовим призначенням за площею земель, на яких ці правопорушення відбувались, у відсотках

Джерело: побудовано автором на основі [41]

За 2019 рік здійснено 2055 планових перевірок суб'єктів господарювання щодо додержання законодавства у сфері використання та охорони земель. Результати перевірок виявили масові порушення на всіх рівнях та негативні наслідки цих порушень для суспільства. Зокрема, за оцінками Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру України, внаслідок порушень законодавства у сфері земельних відносин бюджети різних рівнів недоотримують близько 20 млрд грн щорічно [46].

Обмеження використання земель внаслідок встановлення земельних сервітутів зобов'язують власника земельної ділянки або землекористувача надати іншим особам можливість без дозволу здійснювати деякі дії на території ділянки (використовувати її частину для проїзду, проходу, прокладки комунікацій тощо) [20]. Виникнення права земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої він встановлюється, права на володіння, користування, розпорядження нею. Сервітут встановлюється для задоволення певних потреб, які не можуть бути забезпечені без встановлення сервітуту. Зокрема, власник земельної ділянки

має право вимагати від власника іншої ділянки надання права обмеженого користування сусідньою земельною ділянкою для проходу і проїзду через неї до своєї ділянки, прокладання й експлуатації різних комунікацій, прогону худоби, поїння худоби із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, а також для інших потреб. Зауважимо, що за терміном дії сервітути можуть бути строковими і постійними, а за суб'єктом виникнення інтересу до встановлення права земельного сервітути – приватними і публічними.

Екологічні, санітарно-епідеміологічні, будівельні, протипожежні та інші вимоги встановлюються в спеціальному законодавстві. Ці вимоги повинні виконуватися землевласниками і землекористувачами в обов'язковому порядку. Їх невиконання може призвести до забруднення земельної ділянки токсичними речовинами, втрати родючого шару ґрунту та інших негативних наслідків як для природи, так і людини. Загальний порядок встановлення і реалізації вказаних обмежень передбачений в земельному та іншому законодавстві. Вказані вимоги реалізуються встановленням відповідних санітарно-захисних та охоронних зон. Вони забезпечують збереження режимоутворювальних об'єктів, створення належних умов для їхнього функціонування, експлуатації та ремонту, захисту життя і здоров'я населення від можливого негативного впливу цих об'єктів, а також захисту й збереження навколишнього природного середовища, зокрема земельних ресурсів, від згубної дії окремих таких об'єктів.

Законодавством України та відомчими нормативними актами передбачені зони особливого режиму використання земель: охоронні, захисні, санітарні зони і смуги (рис. 2.10).

При встановленні зон особливого використання земель ці землі у їх власників або користувачів не вилучаються, а використовуються з обмеженнями, передбаченими чинним законодавством. Передача у власність або надання у користування ділянок в межах зон особливого режиму використання земель здійснюється на загальних підставах відповідно до

земельного законодавства з доведенням до юридичних чи фізичних осіб наявних обмежень та умов використання.

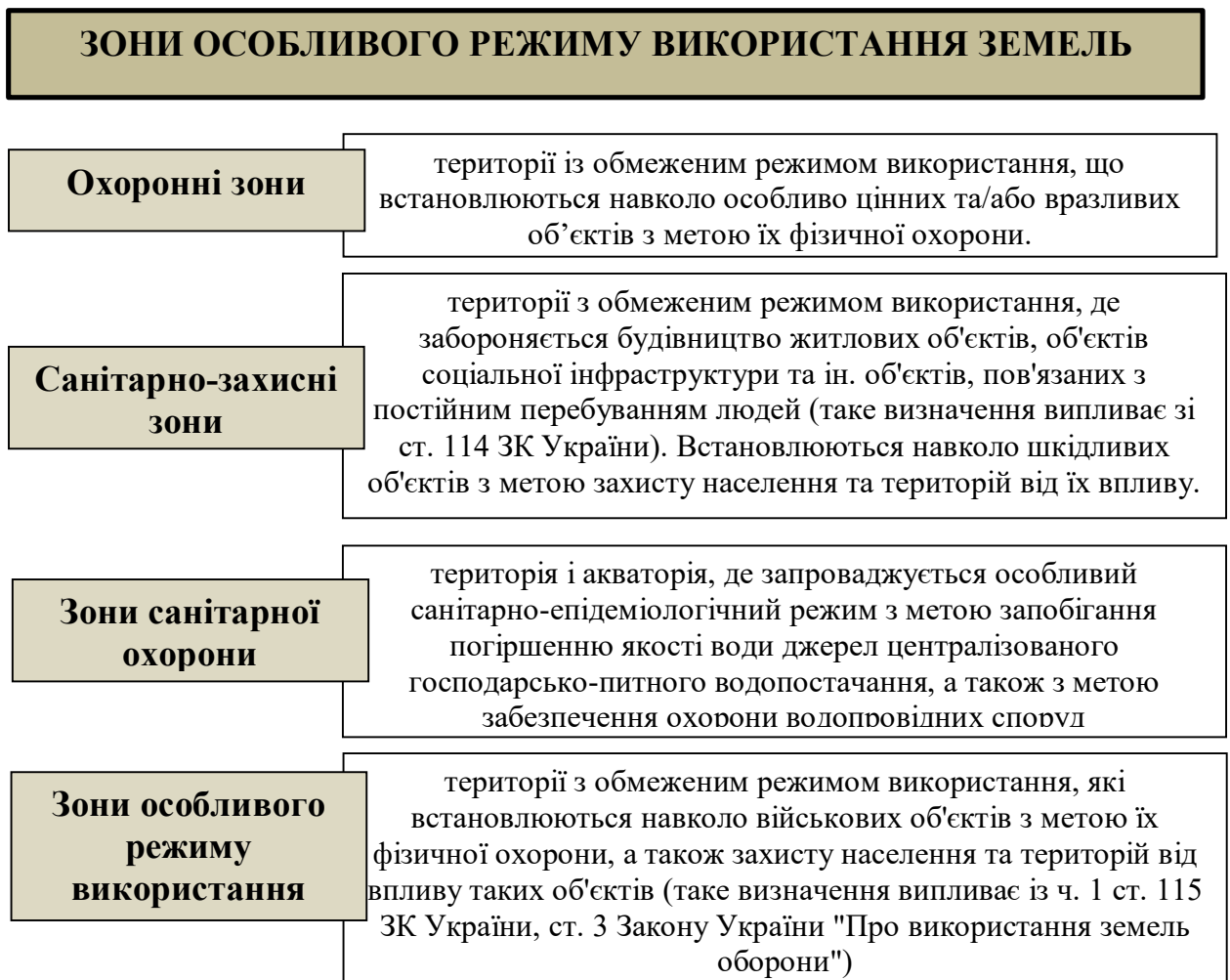


Рисунок 2.10 – Зони особливого режиму використання земель

Джерело : побудовано автором на основі [20, 54, 55, 56]

Охоронні, захисні, санітарні зони і смуги встановлюються з метою забезпечення збереження режимоутворюючих об'єктів, створення належних умов для їх функціонування, експлуатації та ремонту, захисту життя і здоров'я населення від можливого негативного впливу цих об'єктів, а також захисту і збереження зовнішнього природного середовища і зокрема земельного фонду від можливої згубної дії окремих таких об'єктів.

Законодавством України визначено порядок та характер використання земель різних категорій.

Відповідно до статті 91 Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані не порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів [20]. Виходячи з цього, законодавством передбачено обмеження їх прав щодо господарської діяльності. Земельним кодексом України передбачено, що навколо промислових підприємств, вздовж ліній інженерних комунікацій, навколо об'єктів природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, об'єктів культурної спадщини встановлюються санітарно-захисні та охоронні зони, а також згідно статей 87, 88 Водного кодексу України вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони та прибережні захисні смуги.

Згідно статті 39 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях встановлюються охоронні зони [54].

Законом України «Про курорти» в статті 27 визначено, що з метою збереження природних властивостей наявних лікувальних ресурсів, запобігання забрудненню, пошкодженню і передчасному виснаженню цих ресурсів в межах курорту встановлюється округ санітарної (гірничо-санітарної) охорони [55].

Відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, комплексів, ансамблів навколо них повинні встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони; зони регулювання забудови; зони охоронного ландшафту; зони охорони археологічного культурного шару [56].

Згідно статті 13 Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність» з метою відведення негативного впливу господарської та іншої діяльності на процес проведення гідрометеорологічних, геліогеофізичних спостережень та базових спостережень за забрудненням навколишнього природного



середовища, що провадиться гідрометеорологічними станціями і постами, та збереження репрезентативності, навколо цих об'єктів встановлюються охоронні зони [57].

Закон України «Про основи містобудування» визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні, що спрямовані на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони довкілля та раціонального природокористування [58].

Земельним кодексом України в статтях 63, 164 визначено завдання та зміст охорони земель, яка повинна через систему правових, організаційних, економічних та інших заходів забезпечити особливий режим використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Відповідно до діючого Земельного кодексу України з метою захисту земель особливоохоронних природних територій від несприятливих антропогенних впливів, збереження сприятливих санітарних і екологічних умов на землях територій лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів, збереження історичного, ландшафтного і містобудівного середовища об'єктів культурної спадщини, забезпечення безпеки населення і створення необхідних умов для функціонування й експлуатації об'єктів промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, джерел водопостачання, різних комунікацій і інших об'єктів, можуть встановлюватися територіальні зони (охоронні зони або округи, округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони, зони охорони об'єктів культурної спадщини) з особливим правовим режимом використання земель.

Земельні ділянки, що входять до складу таких зон, у власників земельних ділянок, землекористувачів і орендарів не вилучаються, але в їх межах вводиться особливий режим їх використання, що обмежує або забороняє ті види діяльності, які несумісні з цілями встановлених зон.

До особливо цінних земель у відповідності зі статтею 150 Земельного кодексу України відносяться землі, у межах яких є природні об'єкти й об'єкти культурної спадщини, які представляють особливу наукову, історико-культурну цінність (типові або рідкісні ландшафти, культурні ландшафти, співтовариства рослинних, тваринних організмів, земельні ділянки, призначені для здійснення діяльності науково-дослідних організацій) [20].

Варто зазначити, що сучасна класифікація особливо цінних земель в Україні є спрощеною і незавершеною. Нерозроблено єдиний нормативний документ, який чітко регламентував би перелік особливо цінних земель у розрізі категорій земель за цільовим призначенням, був основою формування відповідних територіальних зон у кадастрово-реєстраційній системі, надійним підґрунтям для ефективного державного контролю за використанням та охороною особливо цінних земель. Саме тому на увагу заслуговує запропонована Євсюковим Т.О. багатофакторна класифікація особливо цінних земель (Додаток В), в якій існуючі нині різновиди особливо цінних земель об'єднані у 12 груп залежно від умов генезису, форми власності на землю, особливості поширення, територіального рівня виокремлення, взаємного розміщення, ступеня відновлюваності, функціонального призначення, цільового призначення, характеру використання, виконуваних функцій, земельно-територіальної специфіки цінності [59]. Запропонована багатофакторна класифікація повинна вдосконалюватися й коригуватися в міру пізнання сутності особливо цінних земель та усвідомлення суспільством їхньої цінності.

Займаючи площу 9,4 млн га, або 31,5 % загальної площі ріллі України вартість особливо цінних земель сягає 39,0% усієї вартості орних земель [59]. Спостерігається значна різниця часток особливо цінних земель у загальній площі ріллі за різними областями – від 2,3 % у Луганській області до 79,8 % у Полтавській області (Додаток Г). На власників таких земельних ділянок, землекористувачів і орендарів покладаються обов'язки по їх збереженню.

Недотримання вимог щодо раціонального використання й охорони особливо цінних земель призводить до стрімкої втрати їхньої унікальної екологічної, економічної та соціальної цінності. Особливо небезпечними є прояви деградаційних процесів, безсистемна урбанізація й техногенне забруднення земель.

Крім того, фрагментарність і неповнота інформації про наявність особливо цінних земель, відсутність спеціального їхнього обліку у матеріалах земельного та галузевих кадастрів, а також даних статистичних спостережень значною мірою перешкоджають забезпеченню їхньої належної охорони. Дотепер не передбачено фіксації та реєстрації обмежень у використанні особливо цінних земель у Державному земельному кадастрі, а тому відповідні дані відсутні в публічному доступі. Землевласники та землекористувачі повинні бути попереджені про наявність особливо цінних земель на належних їм земельних ділянках. Відповідна інформація має відображатися на кадастрових планах земельних ділянок і у витягах із Державного земельного кадастру.

Таким чином, поряд з правами, визначеними Земельним кодексом України з використання і розпорядження земельними ділянками, власники земельних ділянок, землекористувачі і орендарі зобов'язані (стаття 96) використовувати землю відповідно до цільового призначення і за належністю до тієї або іншої категорії земель та дозволеними способами, які не завдають шкоди навколишньому середовищу, у тому числі землі, як природному об'єктові.

Разом з тим, права власників землі, землекористувачів і орендарів земельних ділянок відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України можуть бути обмежені у зв'язку з обтяженням земельних ділянок визначеними умовами і зобов'язаннями, що встановлюються безпосередньо законодавством, договорами або рішенням суду [20].

Обмеження прав на землю підлягають державній реєстрації і зберігаються при переході земельної ділянки до іншої особи.

Наявність обмежень прав на землю призводить до обмеження прав власників земельних ділянок, землекористувачів і орендарів при їх використанні в господарській діяльності, а також може передбачати надання права обмеженого користування цією земельною ділянкою або його частиною для визначених дозволених цілей іншим громадянам і юридичним особам у порядку встановлення сервітуту. Обмеження прав власників землі, землевласників, землекористувачів і орендарів при використанні земельних ділянок у господарській діяльності й обтяження їхніми правами інших осіб виникають, як правило, внаслідок того, що землі знаходяться всередині або примикають до особливо охоронних територій і об'єктів чи знаходяться поблизу шкідливих виробництв або в зонах перспективної забудови, розвіданих корисних копалин, торфу і підземних вод, наявності різних комунікацій, тобто так званих режимоутворюючих об'єктів, які визначають відповідний правовий режим використання цих ділянок.

Отже, обмеження прав на землю встановлюються з метою дотримання прав і інтересів землекористувачів, екологічних вимог, збереження природних ландшафтів і особливо територій, що охороняються, пам'ятників історії і культури, забезпечення безпеки населення, нормального функціонування об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку, інженерної інфраструктури і комунікацій, охорони джерел водопостачання і водопроводів господарсько-питного призначення й інших режимоутворюючих об'єктів [60]. У зв'язку з цим виникає потреба встановлення зон з особливим правовим режимом використання земель: охоронних, санітарно-захисних, заборонних зон для власників земельної ділянки.

Виходячи з наведеного, слід розрізняти територіальні обмеження (обтяження) та обмеження (обтяження), що стосуються використання конкретної земельної ділянки. Територіальні обмеження (обтяження) стосуються досліджуваних земель в цілому, обмеження (обтяження) умови та

зобов'язання використання земельної ділянки стосуються конкретної земельної ділянки.

Для формування та встановлення обмежень (обтяжень) слід запровадити розробку відповідної документації із землеустрою. Частково це передбачено законодавством, зокрема статтею 83 Земельного кодексу України, де наведена норма щодо здійснення організації території несільськогосподарських підприємств, яка включає і встановлення тих чи інших обмежень і наявних сервітутів. Така документація повинна складатися на територію ради, як єдиної земельнооблікової одиниці і за змістом відповідати технічній документації. При розробці Технічної документації із землеустрою повинно бути виявлено всі існуючі територіальні зони з особливим правовим режимом використання земель і особливо цінні землі, визначено їх місце розташування, межі і площі, встановлені відповідні режими використання цих земель [27].

Межі територіальних зон визначаються на основі проектно-технічної документації на будівництво відповідних об'єктів (далі – режимоутворюючі об'єкти) або відповідно до затверджених у встановленому порядку норм. При цьому рекомендується використовувати наявні схеми та карти обмежень і обтяжень у використанні земель адміністративних районів, матеріали виконавчих зйомок будівництва різних режимоутворюючих об'єктів, проекти землеустрою і планування населених пунктів, інші матеріали, які містять інформацію про режимоутворюючі об'єкти та зони з особливим правовим режимом використання земель.

Для встановлення меж територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель на основі нормативів необхідно спочатку визначити місце розташування режимоутворюючих об'єктів, їх конструкцію, параметри (потужності), способи прокладки, схеми розташування тощо, і з урахуванням цих факторів робити розрахунок параметрів зон і встановлювати їх межі.

Встановлення меж зон режимоутворюючих об'єктів здійснюється відповідно до правил, установлених відповідними нормативними актами.

Місце розташування режимоутворюючих об'єктів і їх територіальних зон відображається на планово-картографічних матеріалах, обчислюються площі зон у розрізі землекористувань ради, складається перелік режимоутворюючих об'єктів і зон з особливим режимом використання земель, за відповідною формою складається експлікація земель, включених до складу територіальних зон з особливим режимом їх використання. У Технічній документації зазначений перелік і експлікація складаються на розрахунковий і прогнозований періоди.

Важливою складовою інституціонального механізму формування обмежень та обтяжень при використанні земель є організаційно-землевпорядні заходи з консервації малопродуктивних та деградованих земель. Консервації підлягають найбільш деградовані орні землі, експлуатація яких викликає відчутні негативні екологічні і економічні наслідки або використання яких шкідливе для здоров'я людей (сильнозмиті і розмиті ґрунти, хімічно і радіаційно забруднені землі, заболочені і підтоплені землі тощо), а також малопродуктивні землі.

Положеннями Земельного кодексу України (п.5 ст. 111) передбачено, що 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 земельта їх режимоутворюючих 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). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру [61].

Відповідно до пункту 102 Порядку ведення Державного земельного кадастру [62] до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель на підставі:

- 1) схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- 2) проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- 3) проектів землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- 4) проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- 5) технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- 6) іншої документації із землеустрою відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій»;
- 7) договору;
- 8) рішення суду.

Пунктом 23 Порядку ведення Державного земельного кадастру [62] визначено, що до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про обмеження у використанні земель:

- 1) назва та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 6 та пунктом 28 цього Порядку;
- 2) контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною;
- 3) площа обмеження (в цілому і за окремими контурами);
- 4) перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;

5) опис режимоутворюючого об'єкта (за його наявності): найменування; контури меж режимоутворюючого об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною; площа (в цілому і за окремими контурами); характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;

б) інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів.

Таким чином, документацію із землеустрою умовно можна розділити на два види:

1) документація із землеустрою в якій формуються існуючі територіальні обмеження у використанні земель на основі законів, підзаконних актів, стандартів, встановлених сервітутів та договорів (проекти землеустрою щодо організації та 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 режимоутворюючих об'єктів; технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

2) документація із землеустрою в якій на підставі проектних рішень крім існуючих обмежень у використанні земель встановлюються нові (схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; проекти землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок).



### 2.3. Оцінка недоодержаних доходів під дією обмежень у використанні земель

Оцінка обмежень (обтяжень) має бути комплексною, що збалансує як позитивні, так і негативні їх сторони. У ринкових умовах важливо здійснювати розрахунок втрат і збитків землевласників і землекористувачів. Їх за чинним законодавством мають відшкодувати і особи, на користь яких встановлено вказані обмеження (обтяження).

Питанням формування та еколого-економічної оцінки обмежень у сільськогосподарському землекористуванні донині, на жаль, приділялося ще недостатньо уваги як з теоретичної, так і з практичної точок зору. Не зважаючи на формування сільськогосподарського землекористування на приватних засадах, продовжується практика не встановлення в натурі обмеження прав власників і користувачів земельних ділянок. У результаті вони несуть відповідні втрати і збитки сільськогосподарського виробництва.

Чинним земельним законодавством передбачається відшкодування втрат і збитків. Так, статтею 207 Земельного Кодексу України регламентуються умови відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а саме:

1. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

2. Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

3. Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршення якості угідь внаслідок негативної дії його впливу, спричинених діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

4. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [20].

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам передбачається статтею 156 Земельного кодексу України, а саме:

а) при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом;

б) при тимчасовому зайнятті сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) при встановленні обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) при погіршенні якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; при приведенні сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

д) при неодоженні доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки [20].

Із положення ст. 207 і 156 Земельного Кодексу України видно, що немає чіткості визначення понять втрат і збитків. Крім того, збитки також можна трактувати як втрати (при цьому збитки виплачуються конкретному землекористувачу або власнику землі за фактом їх нанесення, а втрати сплачуються або державі, або іншому власнику земельної ділянки). Така

невизначеність вказаних понять унеможлиблює застосовувати механізм їх відшкодування.

На думку Д. Добряка і Т. Недашківської [63, с. 29], більш доцільно застосовувати тільки поняття втрати сільськогосподарського виробництва, які необхідно поділити на два види:

а) невідворотні (повні) втрати, що пов'язані з вилученням (викупом) сільськогосподарських угідь та лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; приведенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників у непридатний для використання стан;

б) відворотні або неповні (тимчасові) втрати, які обумовлюються: тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; встановленням обмежень щодо використання земельних ділянок.

Неповні (тимчасові) втрати, як засвідчують наукові джерела [29, с. 239-240], визначаються недоодержаним доходом від: тимчасового використання сільськогосподарської земельної ділянки для несільськогосподарських цілей; зниження (погіршення) якості ґрунтового покриву, викликаного впливом діяльності на тимчасово відведеній земельній ділянці при поверненні її землевласнику (землекористувачу).

Недоодержані доходи визначаються на основі нормативної грошової оцінки та співвідношення балів бонітетної оцінки земельних ділянок (відведеної та прилеглої).

Недоодержання доходу залежить від обмежень щодо використання земельних угідь у результаті господарської діяльності. Ці обмеження впливають на застосування новітніх технологій у землеробстві, високопродуктивної техніки при використанні земель у захисних зонах сільськогосподарського землекористування. За даними літературних джерел,

[29] такий вплив обумовлює збільшення витрат при вирощуванні сільськогосподарських культур на 15-20 відсотків. Тому грошова оцінка цих угідь буде зменшуватися в межах 15-20 відсотків. Суттєву особливість визначення втрат сільськогосподарського виробництва маємо при будівництві трубопровідного транспорту: нафтогазопроводів, підземних водоводів, каналізаційних колекторів тощо. В процесі будівництва зазначених об'єктів ми розглянули два види втрат, а саме: повні (постійні) і тимчасові. Ці втрати, які спричинені обмеженнями у використанні сільськогосподарських земель, визначаються шляхом розрахунку недоодержаного доходу на період будівництва об'єкта відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17.11.97 р. № 1279 «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню». Ці втрати залежать від нормативу вартості освоєння нових земель відповідно до зниження якості земельних угідь.

Для прикладу можна взяти деякі методологічні підходи, які пропонуються науковцями до розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва при будівництві трубопровідного транспорту. Так, Роман Курильців [64, с. 66-69] пропонує в основу визначення величини пониження якості земель внаслідок прокладання нафтопроводу покласти бонітетну оцінку ґрунтів з врахуванням коефіцієнта інтенсивності використання земель. Аналізуючи такий підхід, не можна погодитися з його автором, особливо щодо застосування механічного розподілу траси трубопроводу для польового обстеження та забору ґрунту для аналізу через кожні 100-150 м для кожного встановленого ґрунтового виділу.

Доцільніше польове обстеження здійснювати по трасі й з обох її боків – до 50 м – з визначенням агрогруп ґрунтів, по яких і брати зразки ґрунту для аналізу і встановлення морфологічних параметрів та фізико-хімічних властивостей. Ці дані необхідно заактовувати, а потім акт підписувати

комісією, до складу якої повинні входити власники земельних ділянок та трубопроводу.

Необхідно звернути увагу на формулу, яка міститься у «Порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництв, які підлягають відшкодуванню», затвердженому Кабінетом Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279, а саме:

$$PB = (1-K) \times NB \times Pd, \quad (2.1)$$

де:  $PB$  – розмір втрат, тис. грн;

$K$  – коефіцієнт зниження продуктивності угіддя;

$NB$  – середній розмір втрат з розрахунку на 1 гектар, що визначається відповідно до пунктів 1 або 2 цього порядку;

$Pd$  – площа ділянки, гектарів.

Детальний аналіз розрахунків за цією формулою, проведений Д. Добряком і Т. Недашківською [63, с.30], показує, що вона діє лише тоді, коли продуктивність угіддя погіршується (знижується) до 50 %. А якщо продуктивність угіддя знижується більш як на 50 %, ця формула не діє. Наприклад, продуктивність угіддя понижується на 60%, показник в дужках дорівнює  $(1 - 0,6 = 0,4)$ , тобто втрати будуть знижуватися не на 60 %, а на 40 %, а означає, що добуток буде залежати від дії, закладеної у дужках  $(1-K)$ . Цю формулу необхідно трансформувати в такий вигляд:

$$PB = K \times NB \times Pd \quad (2.2).$$

Також запропонована формула визначення втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь для використання у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства:

$$P_v = N_v \times P_d \times B_d/B_o, \quad (2.3)$$

де  $P_v$  – розмір втрат сільськогосподарського виробництва, тис.грн;

$N_v$  – нормативи втрат з врахуванням індексації;

$P_d$  – площа ділянки сільськогосподарських угідь, гектарів;

$B_d$  – бал бонітету ділянки, що вилучається;

$B_o$  – бал бонітету сільськогосподарських угідь регіону.

Якщо стан повернених рекультивованих земель погіршився більш як на 50 %, втрати мають дорівнювати нормативам втрат і трактуватися як повні (постійні). А по обидва боки траси до 50 м необхідно визначати бонітетну оцінку агрогруп і встановлювати співвідношення бонітетів цих ділянок та середньозваженого балу бонітету регіону (області). Цей коефіцієнт пониження бонітетної оцінки помножуємо на норматив втрат угіддя і встановлюємо реальну оцінку одного гектара земельного угіддя. Потім цю грошову оцінку помножуємо на площу відповідної земельної ділянки і визначаємо втрати у грошовому вимірі. Такий підхід буде більш вірогідним, бо він базується на затверджених нормативах (втрати сільськогосподарського виробництва, затверджені постановою Кабінету Міністрів України, бонітетна оцінка та відповідні акти обстеження).

Як показує практика, процедура відшкодування втрат землевласникам, на землях яких будується трубопровідний транспорт, здійснюється, як правило, за рішеннями судів. Тому вищезазначений підхід щодо визначення втрат забезпечить більш об'єктивне рішення судів щодо їх відшкодування.

На жаль, сучасні механізми відшкодування збитків ще недосконалі, а тому потребують допрацювання. Так, створені районними державними адміністраціями комісії із представників місцевих рад, власників і користувачів земельних ділянок, представників осіб, на користь яких встановлюють обмеження, представників управлінь (відділень) земельних ресурсів та районних відділень будівництва і архітектури визначають розміри

збитків, які оформляють відповідними актами і затверджують [65]. Якщо особи, на користь яких встановлені обмеження, відмовляються відшкодувати збитки або не погоджуються з розмірами, то в чинному законодавстві така ситуація не прописана. Тоді необхідно задіювати судове вирішення.

Чинне земельне законодавство регламентує умови відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Як вже зазначалося, відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом. Практика засвідчує: деякі рекомендації щодо відшкодування зазначених втрат базуються на земельпорядній документації на рівні сільських рад [27]. Водночас та сама практика показує, що вони не реалізуються. Ці рекомендації не узгоджуються з положеннями чинного земельного законодавства: в межах населених пунктів земельні питання вирішують органи місцевого самоврядування, а за межами – органи виконавчої влади. Як правило, обмеження (обтяження) у землекористуванні встановлюються за межами населених пунктів. Найдоцільніше ці питання вирішувати на основі земельпорядної документації на рівні сільського адміністративного району. Запропонований проект (схема) землеустрою щодо формування та оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району погоджує районна державна адміністрація та затверджує обласна держадміністрація. Створена районна комісія райдержадміністрації у складі представників районного відділу (управління) земельних ресурсів, органу будівництва і архітектури, санітарно-епідеміологічної служби, екологічної служби, історико-культурної спадщини, режимоутворювальних об'єктів, на користь яких сформовані обмеження (обтяження) у землекористуванні, а також представників землевласників і землекористувачів, на землекористування яких встановлені обмеження (обтяження), розглядає результати формування обмежень (обтяжень), розміри втрат і терміни їх

відшкодування. Результати роботи комісії оформляють відповідними актами, що затверджуються районними державними адміністраціями. Збитки мають відшкодуватися власникам землі та землекористувачам особами, на користь яких встановлені обмеження, не пізніше одного місяця після затвердження акта комісії.

Якщо виникають непорозуміння, їх вирішують у суді. Для судового позову офіційним юридичним документом є затверджений проект (схема) землеустрою щодо формування та оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району.

Таким чином, механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у використанні сільськогосподарських земель має здійснюватись через розробку проекту (схеми) землеустрою щодо формування й оцінки зазначених обмежень (обтяжень), який стане офіційним юридичним документом для представників режимоутворювальних об'єктів і землевласників та землекористувачів, на підставі якого здійснюють процес відшкодування цих втрат.

## Висновки до 2 розділу

Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що в Україні потужний земельно-ресурсний потенціал. Проте незавершеність земельної реформи, відсутність послідовної державної політики щодо землекористування, розпорядження та володіння викликає негативні соціально-економічні наслідки розвитку сільської економіки. Зміни у земельних відносинах впливають на структуру земельного фонду України, способи й методи землекористування. На жаль, існуюча практика використання земель не відповідає сучасним еколого-економічним вимогам. Нині в Україні через відсутність суворого й надійного контролю за використанням земельних



ресурсів і відповідної законодавчої бази має місце споживацьке ставлення до землі, що спричинило масштабну деградацію ґрунтів.

Питанням еколого-економічної оцінки обмежень у ринковому сільськогосподарському землекористуванні донині приділяється ще недостатньо уваги як з теоретичного, так і з практичного погляду. Виходячи з державних чи приватних інтересів, встановлюються відповідні способи використання земельних ділянок та відповідні види економічної діяльності. За спеціальним законодавством встановлюються охоронні, санітарні, санітарно-захисні, протипожежні та інші вимоги, які повинні дотримуватися в обов'язковому порядку землевласниками і землекористувачами. Недотримання цих вимог може призвести до забруднення земельних ділянок токсичними речовинами, втрати родючого шару ґрунту, забруднення ставків і річок та інших негативних наслідків для людини і природи. Зазначені вимоги реалізуються за допомогою встановлення охоронних, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель.

Важливо, щоб еколого-економічна оцінка обмежень прав на земельну ділянку ґрунтувалася на визначенні недоодержаного доходу (збитків) при використанні земель в охоронних зонах, зонах особливого режиму використання земель, санітарних та санітарно-захисних зонах тощо. Вказані розміри збитків повинні визначати комісії, створені районними державними адміністраціями, до яких залучають представників місцевих рад, власників і користувачів земельних ділянок, представників осіб, на користь яких встановлюють обмеження, представників районних управлінь (відділів) земельних ресурсів та районних відділів будівництва й архітектури.

### РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИХ ПІДХОДІВ ФОРМУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

#### 3.1 Проблеми землеустрою як інструмента організації раціональної системи землекористування

Протягом усього часу існування незалежної України питання земельної реформи та відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення було на порядку денному законодавчої та виконавчої гілок влади. В ході здійснення земельної реформи відбулися і відбуваються суттєві зміни у земельних відносинах, що обумовлюють серйозні резонансні суспільні, екологічні та соціально-економічні процеси. В останні роки, коли основні заходи щодо перерозподілу земельного фонду вже здійснені, зростає нагальність розв'язання проблеми забезпечення раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення у різних формах господарювання. Адже від того, наскільки ефективно використовуються земельні ресурси, значною мірою залежить добробут суспільства.

Умовою ведення сільського господарства у сучасних умовах, безперечно, є організація раціонального природокористування, яка має орієнтуватись на адаптивне відновлення і збереження природно-ресурсного потенціалу, підвищення продуктивності та охорону агроландшафтів.

Основним механізмом земельної політики держави, за допомогою якого можна забезпечити екологічнобезпечне й економічно-ефективне використання агроландшафтів, є землеустрій, у процесі здійснення якого мають розв'язуватися правові, економічні, соціальні, екологічні та організаційні проблеми землекористування.

Історія розвитку земельних відносин свідчить, що землеустрій, який є складовою частиною суспільного виробництва, виник через необхідність реалізації державної політики щодо регулювання суспільних відносин, пов'язаних з володінням і користуванням землею. Отже, землеустрій можна розглядати як елемент розвитку продуктивних сил, так і елемент розвитку виробничих відносин, пов'язаних з володінням і користуванням землею. Безперечно, кожен спосіб суспільного виробництва характеризується відповідними формами, завданнями та змістом землеустрою, які суттєво між собою відрізняються. Так, суб'єкти громадянського суспільства періоду соціалістичного способу виробництва використовували теорію і практику землеустрою викладену у працях Н. Буріхіна, А. Вервейка, М. Гендельмана, Г.Горохова, В. Кірюхіна, Д. Сахарова, В. Троїцького, С. Удачіна, Я.Цфасмана, О. Шулейкіна [66-69], яка була спрямована насамперед на створення умов раціонального використання і охорону земель сільськогосподарського призначення. У результаті цього було розроблено Генеральну схему використання земельних ресурсів України на період 1976 – 1990 років, обласні схеми використання земель, районні схеми землеустрою, на кожне сільськогосподарське підприємство були розроблені проекти внутрішньогосподарського землевпорядкування, які кожні 5 років коригувались та іншу землевпорядну документацію. У процесі активізації державної політики, спрямованої на підвищення інтенсивності використання земельних угідь проектами землевпорядкування колгоспів і радгоспів передбачались великі обсяги трансформації кормових угідь та чагарників під орні землі. Внаслідок цього, розорювання схилів земель, прибережних захисних смуг стали причиною розвитку ерозійних процесів, дефляції ґрунту та інших екологічних дисбалансів в ґрунтово-біологічних екосистемах. Як відзначає А. М. Третяк «найбільш негативні фактори впливають саме на ґрунти кращої якості. Так, дві третини всіх еродованих сільськогосподарських угідь держави – це чорноземи типові, звичайні і південні» [70, с.223]. В цілому ж, загальна площа еродованих земель в

Україні складає майже 13 млн. га сільгоспугідь, або понад 35% їх загальної площі. Причому, щорічне зростання площі еродованих земель складає в середньому 80 – 120 тис. га. Відсутність заходів протиерозійного захисту є причиною того, що на сільгоспугіддях в Україні втрачається понад 800 млн. т ґрунту, або 26 млн. т гумусу, в якому міститься 1,2 млн. т азоту, 0,9 млн. т фосфору і 13,9 млн. т калію. [50]. Така ситуація свідчить, що більшість регіонів України не цікавили питання захисту ґрунтів від антропогенного навантаження, збереження і відтворення їх родючості, недостатня увага докладалася до збереження біорізноманіття і ландшафтів екосистеми. Можна стверджувати, що інститут землеустрою не відіграв належної координаційної ролі у розв'язанні проблем раціонального використання і охорони земель. Землеустрій переважно служив на догоду партійним лідерам, з допомогою якого узаконювались їх антиекологічні, антигуманні управлінські рішення щодо використання земель.

Звичайно, що такий підхід до розуміння суті землеустрою, що зводив його лише до економічних функцій не міг сприяти ефективному досягненню головних економічних, соціальних та екологічних цілей розвитку сільськогосподарського землекористування. Саме тому, виникнення і становлення приватної власності на землю є об'єктивною передумовою формування інституту землеустрою, який є визначальною умовою організації ефективного використання земельної власності, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Згідно з Законом України «Про землеустрій» [71], землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

На сучасному етапі державотворення землеустрій виконує містобудівні, інвестиційні, адміністративно-управлінські, екологічні,

економічні, інноваційні, соціальні, правові, прогнозно-планувальні, інженерно-технічні та інформаційні функції (рис. 3.1).

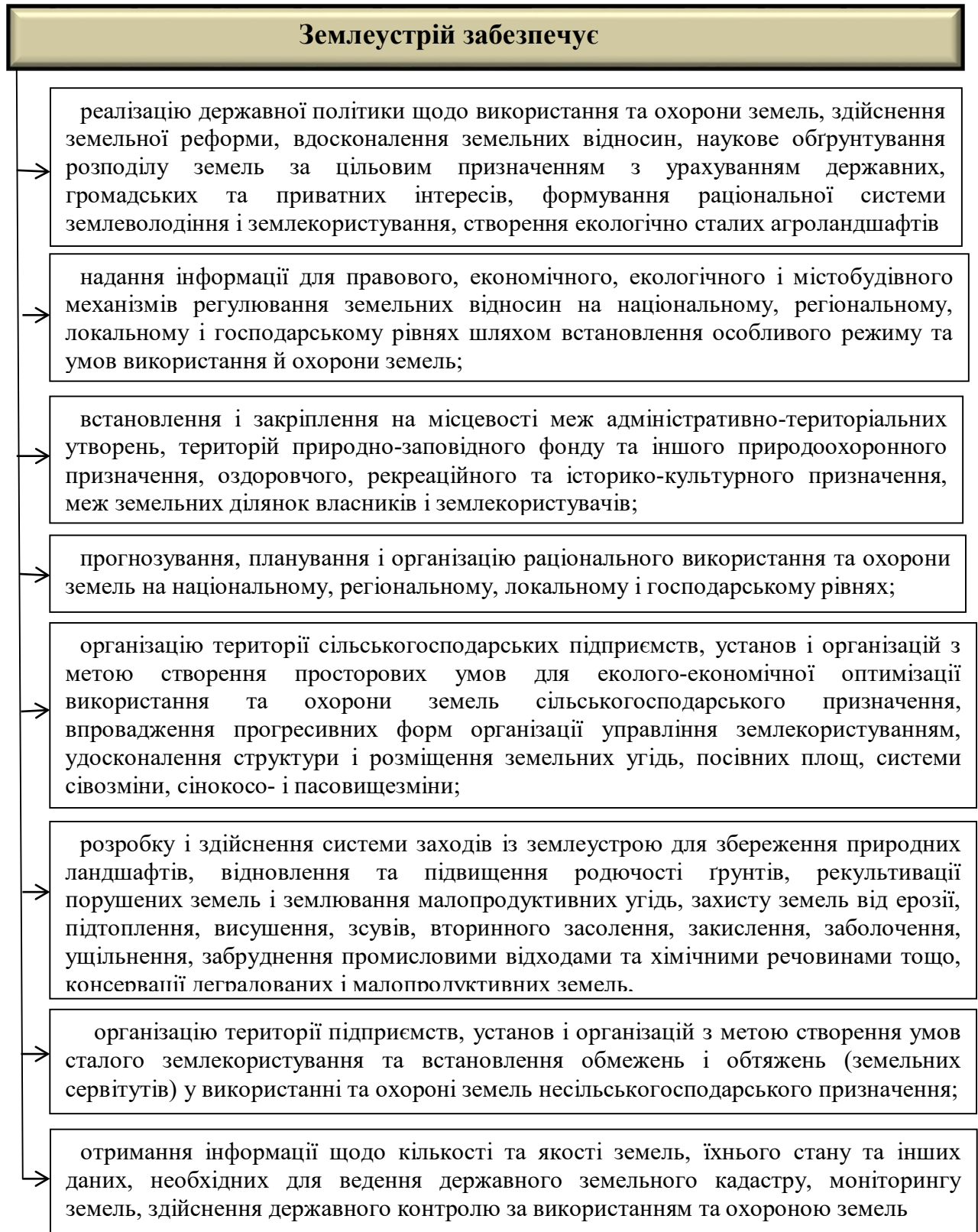


Рисунок 3.1 – Завдання землеустрою

Джерело: побудовано автором на основі [72]

Враховуючи те, що землеустрій є системоутворюючим чинником формування земельних відносин, необхідно домогтися того, щоб головною функцією стала прогнозно-планувальна. Адже саме ця функція полягає в забезпеченні оптимізації землекористування як територій для проживання та життєдіяльності населення [73, с. 7].

На сучасному етапі у сфері діяльності землеустрою виділяється значна кількість проблем, які можуть бути класифіковані таким чином [74-77]:

1. Теоретико-методологічні проблеми. Вони виникають, передусім, тому, що земельна реформа розпочалася без заздалегідь підготовленої теоретичної бази, у процесі якої не було визначено фундаментальне наукове підґрунтя реформаторських кроків, обсяги робіт та строки їх виконання. Не забезпечено також наукове мотивування соціальних, економічних, екологічних, організаційних, науково-технічних і державно-правових перетворень. Не прийнято Загальнодержавної програми використання й охорони земель, на якій би ґрунтувалася землевпорядна діяльність та система її документації й заходів. Не сформовано економічні важелі державного управління та регулювання земельних відносин щодо використання й охорони земель. Натомість з'явилися значні недоліки землекористування (парцеляція земель, далекоземелля, черезсмузжя тощо), що завдає значної шкоди агросектору і вже в найближчому майбутньому потребуватиме проведення комплексу землевпорядних робіт із консолідації земель.

2. Нормативно-правові проблеми. Це, насамперед, відсутність єдиних стандартів та нормативів стосовно використання земель, які б установлювали ліміти допустимих антропогенних навантажень на територію. Багато прийнятих нормативно-правових актів відзначаються суперечливістю й неузгодженістю норм. Питання щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення потребує особливої уваги. Усупереч прийняттю Податкового кодексу України зберігся неефективний механізм справляння плати на землю, який не дає можливості використовувати

земельний податок як ефективне джерело підтримання фінансової самостійності територіальних громад.

3. Екологічні проблеми. Вони виникають, насамперед, унаслідок споживацького ставлення до землі, що призводить до зниження родючості ґрунтів через постійну інтенсифікацію їх використання, забруднення, переущільнення, втрати агрономічних властивостей, структури та водопроникності. Екстенсивне ведення сільськогосподарського виробництва також спричинило катастрофічний розвиток деградаційних процесів на значних сільськогосподарських площах. Нині не здійснюється моніторинг земель, який би виявляв ці негативні процеси на ранніх етапах розвитку, чим би зменшив витрати коштів на їх подолання. Недотримання землевласниками і землекористувачами обмежень та обтяжень прав у використанні земель сільськогосподарського призначення призводить до їхньої деградації в процесі господарської діяльності – ерозії, підтоплення, заболочування, забруднення, паводків, виникнення пожежонебезпечних ситуацій тощо.

4. Техніко-технологічні проблеми. Серед головних причин, які породжують цю проблему, – невиконання організаційно-господарських, агро меліоративних, агрохімічних, гідромеліоративних, лісомеліоративних, фітосанітарних та інших протиерозійних заходів щодо збереження та підвищення родючості ґрунтів. Окремі роботи із землеустрою виконуються без урахування структури власності, наявності актуальних даних моніторингу стану ґрунтів і земельного покриву, не завжди є високоякісні картографічні матеріали як інформаційна база проектування.

5. Організаційно-виробничі проблеми. До них належать недостатнє фінансове, кадрове та матеріально-технічне забезпечення землепорядних робіт, чітко не визначені за рівнями бюджетів джерела фінансування. Не проведена інвентаризація земель сільськогосподарського призначення приватної власності, відсутня точна інформація про кількість і якість сільгоспугідь, що часто не дає можливості виявляти платників земельного

податку. Непоодинокі також випадки самовільного зайняття та незаконного вилучення земель сільськогосподарського призначення.

6. Інші проблеми. До цієї групи проблем слід віднести, передусім, недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель. Це стосується кадастрових знімів і функціонування державної земельно-реєстраційної системи. Недосконалий і порядок ведення Державного земельного кадастру, через що не завжди забезпечується достовірність інформації про стан земель сільськогосподарського призначення. Адже вона є базовою для регулювання земельного обороту, встановлення платежів на землю, ведення державного кадастру нерухомості, землеустрою й державного контролю за використанням та охороною земель. Практично відсутній незалежний контроль якості геодезичних даних кадастрових знімів при відновленні меж земельних ділянок, не забезпечуються точність і беззаперечність їхнього положення на місцевості, що приводить до накладок та розбіжностей у визначенні меж суміжних земельних ділянок та у майбутньому спричинятиме численні спори й судові позови власників цих земельних ділянок. Усе це ускладнює організацію цивілізованого ринку земель і не дає змоги державі ефективно гарантувати права на земельну власність.

Із метою виправлення ситуації та всебічного врахування єдності функціонування й гармонізації аграрних і природних ландшафтів з урахуванням зональних ґрунтово-екологічних принципів при здійсненні прав на землю як основи ландшафту було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» [78]. Цим Законом внесено зміни до Земельного кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення, Законів України «Про землеустрій» і «Про охорону земель».

Відповідно до статті 52 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються з метою організації



сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів [71].

У зв'язку з вищенаведеним пріоритетним мають стати роботи із землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін і впорядкування угідь, але це, на жаль, відбувається дуже повільно. За даними Держгеокадастру України [46], нині з близько 18 тис. господарств, що використовують сільськогосподарські землі за призначенням, площа яких перевищує 100 га, з яких лише 649 господарств мають та ще 3836 замовили виготовлення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни і впорядкування угідь.

Отже, землеустрій – це система заходів щодо організації найповнішого, раціонального й ефективного використання земель та їхньої охорони, в тому числі призначених для функціонування і розвитку сільськогосподарського виробництва з урахуванням особливостей агроландшафтів як основи природних компонентів та організаційно-господарських структур сільгосп підприємств.

Переважну більшість ґрунтоохоронних заходів проектують і впроваджують на підставі документації із землеустрою. Проте дієвість землеустрою ще й досі залишається порівняно низькою. Це зумовлено значною кількістю проблем, які були класифіковані на теоретико-методологічні, нормативно-правові, екологічні, техніко-технологічні, організаційно-виробничі та ін.

Таким чином, землеустрій як система заходів, спрямованих на організацію раціонального використання й охорони земель, може бути ефективним тільки тоді, коли він базуватиметься на науково обґрунтованих напрацюваннях, зважених і продуманих рішеннях. Лише у такому разі можна буде досягти головної мети землеустрою, спрямованої на економічне

зростання, забезпечення соціальної справедливості в сфері землекористування, ліквідацію бідності та підвищення зайнятості населення й розвиток сільських територій.

### 3.2 Формування інноваційної моделі землекористування

У сучасних умовах господарювання надзвичайно актуальною є проблема раціонального використання й охорони земельних ресурсів України. Стратегічний напрям підвищення рівня ресурсо-екологічної безпеки ґрунту, головного фактора життєдіяльності нинішнього й наступних поколінь, полягає у радикальній перебудові взаємовідносин між людиною і земельними ресурсами, що спонукає до переходу на інноваційну модель розвитку землекористування. Така модель має враховувати особливості функціонування суспільства на сучасному етапі та закономірності процесів використання земельних ресурсів, а також вплив на них інтенсивної виробничої діяльності, допустимі рівні антропогенних навантажень тощо.

Аналітичний огляд праць, присвячених проблематиці виокремлення інноваційних підходів у землекористуванні, дав можливість виокремити певні орієнтири. Так, І.С. Мареха [79] пропонує стратегію розвитку сільськогосподарського землекористування розглядати як науково обґрунтовану узагальнену модель перспективного, конкурентного, інноваційного розвитку сільського господарства, що включає мотиви здійснення екологічно орієнтованої інвестиційної діяльності, адміністративні ресурси й систему еколого-економічних показників, покладених в основу управління, що забезпечує продовольчу та еколого-ресурсну безпеку в регіоні.

«Інноваційна діяльність у сфері організації сільськогосподарського землекористування повинна бути орієнтована насамперед на формування ефективного еколого-економічного потенціалу, найбільш продуктивного виконання всіх виробничих процесів, введення інтенсивного використання агроландшафтів», – зазначає О.І. Шкуратов [80]. Науковець зазначає, що комплексна організація сільськогосподарського землекористування має забезпечуватись через використання автоматизованих технологій та здійснення проектних робіт на основі сучасних ГІС-технологій, здатних забезпечити високу якість проектування.

У працях Н.В. Кюрчевої інноваційний розвиток землекористування розкривається через науково-технічне забезпечення земельних робіт та інфраструктурне використання таких складових, як інвестиції, іпотека, оцінювання та моніторинг землі [81, с. 14, 16]. Автор наполягає на тому, що інновації та їх інвестування в землекористування мають узгоджуватися у формі інноваційного бізнес-проекту, який стане зв'язуючою ланкою інтеграції інноваційний процесу.

Таким чином, перехід на інноваційний вектор розвитку землекористування має спиратись на певні принципи. Визначаючи принципи формування сільськогосподарського землекористування на інноваційних засадах нами зосереджено було увагу на тих, запровадження яких є перспективним і саме по собі – інновацією. Обґрунтування вказаних принципів полягає у такому:

- принцип наукової обґрунтованості землекористування – всі заходи, які здійснюються на земельній ділянці при організації сільськогосподарського виробництва, мають бути науково обґрунтовані на рівні сучасних досягнень науково-технічного прогресу;

- принцип екологічності науково-технічного прогресу в землекористуванні – науково-технічні розробки мають передбачати екологічне використання земельних ресурсів і одночасно сприяти підвищенню їх ефективності;

- принцип стійкості землекористування – перехід від виробництва окремих продуктів землеробства до формування життєблагодатних комплексів, які включають сукупність створених матеріальних об'єктів, культурних цінностей, інформації, а також природних систем, забезпечують повний добробут, фізичне й духовне здоров'я, максимальне розкриття творчого потенціалу людей, які в ньому живуть;

- принцип утилітаризму – право приватної власності на землю дає можливість землевласнику організувати використання земельної ділянки на ринкових умовах з тим, щоб отримувати від землекористування максимальний матеріальний зиск.

Ватро акцентувати увагу на тому, що форми організації інноваційного сільськогосподарського землекористування та системи землеробства тісно взаємопов'язані, оскільки перші визначають другі. Так, при використанні раціональних землекористування застосовують адаптивно-ландшафтну та контурно-меліоративну системи, а для альтернативних систем – біологічну (органічна, органо-біологічна, біодинамічна) та ґрунтозахисну (ґрунтозахисна біологічна) системи.

Інструментами управління формуванням сільськогосподарського землекористування на інноваційних засадах, на думку Котикової О.І, є: нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою; державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою; інвентаризація земель при здійсненні землеустрою; ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель; бонітування ґрунтів; земельно-оціночні роботи; природно-сільськогосподарське районування земель; технічне та технологічне забезпечення; ліцензування діяльності у сфері землеустрою; державна експертиза документації із землеустрою; відшкодування шкоди, заподіяної у результаті здійснення землеустрою [82]. До засобів управління формуванням сільськогосподарського землекористування на інноваційних засадах можна віднести програми, схеми, проекти, спеціальні тематичні карти, атласи та технічну документацію.

Засади формування сільськогосподарського землекористування на інноваційних засадах представлено на рисунку 3.2.



Рисунок 3.2 – Основи формування сільськогосподарського землекористування на інноваційних засадах

Джерело: побудовано автором

Таким чином, інноваційна модель землекористування передбачає врахування еколого-економічних показників; факторів, що зумовлюються рівнем фінансування землевпорядних робіт; розробки бізнес-плану з одночасним врахуванням корисного ефекту від впровадження цього заходу; перелік відповідних дій, що потребують узгодження з нормативно-правовими актами; створення програм, спрямованих на підвищення інноваційної активності в сфері використання землі; визначення оцінки ефективності земельних заходів; існування різноманітних товарних та нетоварних видів діяльності та продукції; системи натуральних та вартісних показників.

### 3.3. Впровадження нової концепції формування ґрунтоохоронних обмежень у землекористуванні

Світовий досвід реформи земельних відносин показує, що поряд з заходами економічного впливу для регулювання підприємницької діяльності відповідно до економічних вимог широко використовуються адміністративно-правові обмеження приватної земельної власності. Необхідність обмежень права земельної власності конституційним і спеціальним законодавством у зарубіжних країнах обґрунтовується, як правило, з позиції поняття тих функцій, що виконує земельна власність у сучасних умовах. Тенденція обмеження волі власників з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави в сферу земельних відносин характеризує також конституційне, цивільне, аграрне законодавство країн з розвиненою ринковою економікою, що вже давно відмовилося від поняття земельної власності як необмеженого нічим права власника розпоряджатися майном по своїй волі.

Разом з тим, сутність обмежень та обтяжень у використанні земель полягає в узгодженні земельних інтересів та земельних потреб, які

виникають в процесі регулювання земельних відносин на різних ієрархічних рівнях. Об'єктивність земельних інтересів зумовлена загальною взаємодією людини або колективного утворення з природним середовищем. Наявність обмежень прав на землю призводить до обмеження прав власників земельних ділянок, землекористувачів і орендарів при їх використанні в господарській діяльності, а також може передбачати надання права обмеженого користування цією земельною ділянкою або його частиною для визначених дозволених цілей іншим громадянам і юридичним особам у порядку встановлення сервітуту. Обмеження прав власників землі, землевласників, землекористувачів і орендарів при використанні земельних ділянок у господарській діяльності й обтяження їхніми правами інших осіб виникають, як правило, внаслідок того, що землі знаходяться всередині або примикають до особливо охоронних територій і об'єктів чи знаходяться поблизу шкідливих виробництв або в зонах перспективної забудови, розвіданих корисних копалин, торфу і підземних вод, наявності різних комунікацій, тобто так званих режимоутворюючих об'єктів, які визначають відповідний правовий режим використання цих ділянок.

Проведені дослідження показали, що специфіка природокористування та його еколого-економічна ефективність зараз майже не враховується при організації використання земель новими організаційно-правовими сільськогосподарськими формуваннями. Враховуючи, що землеустрій, у процесі якого вирішуються правові, соціально-економічні, організаційно-територіальні та екологічні завдання, є реальним механізмом наведення порядку у використанні землі, регулюванні земельних відносин та перевлаштуванню території пропонуємо розглянути структуру методологічного процесу землевпорядних дій щодо формування територіальних природоохоронних обмежень та обтяжень у використанні земель (рис. 3.3), ра розроблену Й.М. Дорошем, базуючись на нормах чинного земельного та природоохоронного законодавства.



Рисунок 3. 3. – Логічна структура методологічного процесу землепорядних дій щодо формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель

Джерело [83]



Розроблена методологія землевпорядних дій формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель має здійснюватися за принципами забезпечення безпеки держави, поєднання державних і місцевих інтересів, досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства, забезпечення раціонального використання та охорони земель. Крім того, для більш ефективного практичного використання класифікатора обмежень у використанні земель та систематизації методів оцінки недоодержаних доходів власниками землі або розробки механізмів стимулювання дотримання обмежень запропоновано їх додатково класифікувати за типами: правові, природоохоронні, еколого-технологічні, санітарні, містобудівні та спеціальні (табл. 3.1).

Таблиця 3.1 – Класифікація обмежень у використанні земель за їх типами

Тип обмежень	Типи регуляторних документів	Зміст та функціональне призначення обмежень
Правові обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	Право використання: 1. Зміна цільового використання земель без проекту землеустрою; 2. Дотримання режиму використання земель для охоронних і санітарно-захисних зон; 3. Заборона будівництва об'єктів; 4. Розробка корисних копалин (крім загальнопоширених); 5. Використання особо цінних земель методами і способами, які не погіршують їх якісний стан
Природоохоронні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	1. Дотримання граничнодопустимих концентрацій хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті; 2. Дотримання вимог екологічного зонування
Еколого-технологічні обмеження	Підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	Дотримання агротехнологічних вимог, що використовуються при сільськогосподарському виробництві
Санітарні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	Дотримання санітарних вимог у використанні земель
Містобудівні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи	Дотримання вимог містобудівного законодавства
Спеціальні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти, договори, рішення суду	1. Дотримання режиму використання земель для прикордонних смуг 2. Дотримання вимог визначених договором 3. Дотримання вимог за рішенням суду

Аналіз наукових досліджень фахівців у сфері раціонального використання сільськогосподарських земель [84-86] дає можливість зазначити, що надзвичайно важливим завданням землевпорядної науки стає обґрунтування нових підходів до формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель, що буде більш адекватним сучасним умовам ведення агробізнесу.

Основними завданнями на шляху впровадження нового концептуального підходу до формування ґрунтоохоронних обмежень має стати:

– відхід від неефективної стратегії регулювання організації сільськогосподарського виробництва через проекти землеустрою за суб'єктним принципом шляхом регламентування діяльності землевласника (землекористувача) і, натомість, запровадження об'єктного принципу, за яким встановлюватимуться мінімальні строки повернення окремих сільськогосподарських культур відповідно до допустимих типів та видів сівозмін для різних природно-сільськогосподарських регіонів, що фіксуватимуться у документації із землеустрою, реєструватимуться у Державному земельному кадастрі як обмеження у використанні земель та матимуть обов'язковий характер як для поточних, так і усіх наступних землевласників та землекористувачів;

– створення передумов для відстеження органами державного контролю (нагляду) історії полів, а також запровадження дієвого контролю за періодичністю вирощування культур на одній і тій самій земельній ділянці замість формального контролю за наявністю проекту землеустрою, завдяки запровадженню обов'язку землевласників (землекористувачів) декларативно інформувати орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі про посівні площі сільськогосподарських культур, що вирощувались на земельних ділянках сільськогосподарського призначення для ведення

товарного сільськогосподарського виробництва, а також встановлення адміністративної відповідальності за відповідні правопорушення;

– мінімізація адміністративних та бюрократичних бар'єрів, а також корупційних ризиків під час розробки документації із землеустрою, пов'язаних із процедурами надання дозволів, погодження, експертизи, затвердження документації із землеустрою та обмеження державного регулювання розробки документації із землеустрою, її перевіркою на відповідність вимогам законодавства державним кадастровим реєстратором під час реєстрації обмежень у використанні земель;

– уникнення потреби у постійному оновленні документації із землеустрою при зміні користувачів земельних ділянок та/або зміні меж (площ) землеволодінь (землекористувань), що дозволить мінімізувати витрати суб'єктів господарювання на проведення землеустрою в умовах динамічного сільськогосподарського землекористування при збереженні землеохоронних вимог у формі зареєстрованих обмежень у використанні земель;

– обмеження ролі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, формуванням обмежень у використанні земель – допустимих типів та видів сівозмін, у відповідності до яких землевласник (землекористувач) зможе самостійно обирати вирощувані сільськогосподарські культури із додержанням вимог щодо їх повернення на земельні ділянки;

– забезпечення відкритості та публічності відомостей про допустимі типи та види сівозмін шляхом опублікування їх на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів під час оприлюднення відомостей Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель;

– створення передумов для визначення та реєстрації у Державному земельному кадастрі допустимих типів та видів сівозмін під час складання схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, що можуть

розроблятися за кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Для впровадження концептуально нового підходу до регулювання охорони родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення необхідно внести зміни та доповнення до низки законодавчих актів, зокрема, Земельного кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення, Законів України «Про охорону земель», «Про землеустрій» та «Про державну експертизу землепорядної документації», які повинні законодавчо закріпити такі положення:

1. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинні використовуватися із додержанням мінімальних строків повернення окремих сільськогосподарських культур відповідно до допустимих типів та видів сівозмін, що визначаються проектами землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, або схемами землеустрою адміністративно-територіальних утворень.

2. До переліку законодавчо визначених типів обмежень у використанні земель слід віднести умову додержання мінімальних строків повернення окремих сільськогосподарських культур, відповідно до допустимих типів та видів сівозмін, або виконання визначених робіт.

3. Компетенцію щодо розгляду і затвердження проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств варто надати безпосередньо відповідним власникам земельних ділянок або землекористувачам.

4. Фінансову основу для масового формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель може забезпечити включення до переліку заходів, які можуть фінансуватися за рахунок коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, складання схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, які передбачатимуть допустимі типи та види сівозмін.

5. Громадяни та юридичні особи повинні нести цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за недодержання мінімальних строків повернення окремих сільськогосподарських культур відповідно до допустимих типів та видів сівозмін, що визначатимуться проектами землеустрою або схемами землеустрою адміністративно-територіальних утворень. До порушення правил землеустрою слід віднести недодержання мінімальних строків повернення окремих сільськогосподарських культур відповідно до допустимих типів та видів сівозмін, визначених проектами землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, або схемами землеустрою адміністративно-територіальних утворень та/або неподання органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, інформації, про посівні площі сільськогосподарських культур, що вирощуються на земельних ділянках сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

6. До числа нормативів, які встановлюються у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, законодавчо слід віднести мінімальні строки повернення окремих сільськогосподарських культур відповідно до допустимих типів та видів сівозмін у різних природносільськогосподарських регіонах.

Ці нормативи повинні визначати мінімальні проміжки часу, протягом яких окремі сільськогосподарські культури після вирощування не можуть вирощуватися на земельній ділянці. Метою встановлення таких нормативів має бути досягнення високих і стабільних урожаїв та запобігання виснаженню і втраті родючості ґрунтів внаслідок ґрунтовоми.

7. Власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності повинні бути зобов'язані за декларативним принципом інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану, деградації та забруднення

земельних ділянок, а також щорічно інформувати орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, про посівні площі сільськогосподарських культур, що вирощуються на земельних ділянках сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

8. До числа питань, які мають вирішуватися через розробку схем землеустрою адміністративно-територіальних одиниць слід, серед іншого, віднести визначення допустимих типів і видів сівозміни в межах території проектування.

9. Зміст проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, доцільно обмежити розробкою таких проектних рішень:

а) розміщення виробничих будівель і споруд;

б) організація землеволодінь та землекористувань за складом угідь, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;

в) визначення допустимих типів і видів сівозміни на орних землях.

10. Інформація про обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельні ділянки, яка формується в процесі землеустрою, має включати:

а) графічне відображення місця розташування режимоутворюючих об'єктів та зон з особливим режимом використання земель;

б) реєстр (перелік) режимоутворюючих об'єктів і зон з особливим режимом використання земель;

в) експлікацію земель, включених у зони з особливим режимом їх використання;

г) перелік режимів використання земель по кожному виду режимоутворюючих об'єктів, перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;

д) зміст прав з обмеженого використання земель (земельного сервітуту, договору, рішення суду);

е) інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів;

є) пропозиції щодо організації, використання й охорони земель у межах зон.

Встановлення місць розташування обмежень щодо використання земель належить до найбільш проблемних питань земельної реформи, яка триває в Україні з 1990 року. Реструктуризація системи землеволодіння та землекористування дотепер масово відбувається без належної фіксації та реєстрації обмежень у використанні земель (охоронних зон навколо об'єктів природно-заповідного фонду, культурної спадщини, транспорту, зв'язку, енергетики, гідрометеорологічної діяльності, геодезичних пунктів, інженерних комунікацій, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, прикордонної смуги, зон особливого режиму забудови, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, берегових смуг водних шляхів, смуг відведення каналів, зон радіоактивного забруднення, зон надзвичайних екологічних ситуацій тощо).

Обмеження у використанні земель підлягають державній реєстрації. Таким чином, не зареєстровані у державному земельному кадастрі обмеження у використанні земельних ділянок нині фактично можуть вважатися юридично нікчемними.

В сучасних умовах, встановлення обмежень у використанні земель перетворилось із технічної на правову та економічну проблему, адже тепер, коли більше половини земельного фонду держави перебуває у приватній власності, встановити та зареєструвати обмеження у використанні земельної ділянки можна лише з дозволу її власника (або довести необхідність встановлення обмежень у суді). Крім того, особа, що зацікавлена у

встановленні таких обмежень, має відшкодувати власнику землі або землекористувачу відповідні збитки.

Варто наголосити, що формування обмежень у використанні земель щодо цільового призначення та режиму використання можливе при проведенні зонування земель, для чого необхідно прийняти Закон України «Про зонування земель». На сьогодні, на жаль, не визначено правові та організаційні засади здійснення зонування земель, відмічається тенденція хаотичного та стихійного характеру прийняття органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування рішень про надання земельних ділянок різного цільового призначення без достатнього обґрунтування. Для врегулювання цього питання розроблено проект Закону України «Про зонування земель», у якому визначено правові засади організації та порядку здійснення зонування земель за їх категоріями в межах та за межами населених пунктів, для забезпечення обґрунтованого розподілу земель за категоріями та визначення їх меж, а також визначено типи (підтипи) землекористування, виходячи з еколого-економічної придатності земель та формування правового режиму землекористування.

Однак в існуючій редакції [87] проект Закону потребує доопрацювання в частині: узгодження класифікації землекористування при зонуванні земель з класифікацією земель, що застосовується у ст. 19 Земельного кодексу України, де категорії земель визначаються за їх основним призначенням; визначення повноважень обласних, районних, сільських, селищних, та міських рад при зонуванні земель; прийняття рішення про зонування у разі, коли зонування земель включає територію іншої області.

Впровадження нової концепції дозволить істотно удосконалити державне регулювання охорони родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, зробити законодавство у сфері охорони родючості земель сільськогосподарського призначення більш адекватним, ефективним та збалансованим. Будуть закладені передумови для ефективного



попередження ґрунтовтоми шляхом реєстрації допустимих типів та видів сівозмін як обмежень у використанні земель.

### Висновки до розділу 3

Проведений аналіз свідчить, що реальним механізмом упорядкування використання земель, врегулювання земельних відносин, а також переобладнання територій для суспільно необхідного й водночас ефективного використання може бути тільки землеустрій, у процесі якого вирішуються правові, соціально-економічні, організаційно-територіальні та екологічні завдання. Всі дії, пов'язані з перерозподілом земель, утворенням нових землеволодінь і землекористувань, організацією використання й охорони земель слід здійснювати тільки в порядку землеустрою і на основі детального соціально-економічного та екологічного обґрунтування. На жаль, реформування аграрного сектора економіки України виявило значні прогалини в теорії та методах землеустрою, серед них теоретико-методологічні, нормативно-правові, екологічні, техніко-технологічні, організаційно-виробничі проблеми. Такі недоліки негативно відображаються на землеволодінні й землекористуванні ділянками.

Важливим завданням землевпорядної науки стає обґрунтування нових підходів до формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель, що дозволятимуть невідкладно та з мінімальними витратами суспільних ресурсів встановити посилений природоохоронний режим і будуть більш адекватним сучасним умовам ведення агробізнесу.

## ВИСНОВКИ

У даній роботі досліджені теоретичні та практичні підходи до еколого-економічного формування обмежень та обтяжень при сільськогосподарському землекористуванні. За результатами дослідження сформовано такі висновки.

1. Враховуючи існуючі підходи щодо обґрунтування сутності раціонального використання сільськогосподарських угідь, з'ясовано, що раціональним землекористування буде в тому випадку, якщо зберігається та підвищується продуктивність земель при їх використанні; враховуються природні умови та властивості конкретних земельних ділянок; досягається висока ефективність суспільного виробництва, при якому на одиницю площі одержують максимальну кількість продукції за найменших витрат праці та коштів.

2. Визначено, що у сучасному суспільстві все більш домінуючим стає зростання пріоритетності загальнолюдських інтересів і цінностей, серед яких і екологічна безпека, тобто такий стан та умови навколишнього природного середовища, при якому забезпечується екологічна рівновага та гарантується захист навколишнього середовища. Одним із дієвих заходів щодо попередження виснаження і забруднення земель є механізм формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні.

3. Встановлено, що склад і зміст обмежень у використанні земель встановлюються поза залежністю від виду прав на земельну ділянку. Склад обмежень у використанні земель та їх межі (зони територій, на яких вони встановлюються), знаходяться в прямій залежності від категорії земель, цільового призначення і дозволеного використання земельної ділянки, призначення режимоутворюючого об'єкта, його параметрів, конструкції і ступеня впливу на навколишнє середовище перспективного використання території та інших факторів). Особливий режим використання земель у зонах

режимоутворюючих об'єктів задається системою заборон та обмежень тих видів діяльності, які несумісні з цілями встановлення зон. Широкий спектр видів обмежень у використанні земель, їх пріоритетність при формуванні в процесі землеустрою вимагає розробки відповідної структурно-методологічної моделі формування обмежень у використанні земель та визначення втрат від їх провадження.

4. Проведений аналіз сучасного стану і тенденцій використання земель у сільському господарстві свідчить, що Україна має потужний земельно-ресурсний потенціал. Разом із тим трансформація земельних відносин, яка триває понад чверть століття в процесі здійснення земельної реформи, внесла і продовжує вносити суттєві зміни у структуру земельного фонду України, способи й методи землекористування. Формування багатокладного земельного ладу, що відзначається переважанням орендних відносин при використанні земель сільськогосподарського призначення, масовим ігноруванням агрокультури і монокультуризацією з метою одержання надприбутків у землеробстві, спричинило масштабну деградацію ґрунтів.

5. У процесі дослідження з'ясовано, що виходячи з державних чи приватних інтересів, встановлюються відповідні способи використання земельних ділянок та відповідні види економічної діяльності. За спеціальним законодавством встановлюються охоронні, санітарні, санітарно-захисні, протипожежні та інші вимоги, які повинні дотримуватися в обов'язковому порядку землевласниками і землекористувачами. Недотримання цих вимог може призвести до забруднення земельних ділянок токсичними речовинами, втрати родючого шару ґрунту, забруднення ставків і річок та інших негативних наслідків для людини і природи. Зазначені вимоги реалізуються за допомогою встановлення охоронних, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель.

6. Виявлено, що питанням еколого-економічної оцінки обмежень у ринковому сільськогосподарському землекористуванні донині приділяється ще недостатньо уваги як з теоретичного, так і з практичного погляду.

Незважаючи на формування сільськогосподарського землекористування на приватних засадах, продовжується практика неврахування обмеження прав власників та користувачів земельних ділянок. Унаслідок цього вони мають відповідні втрати й збитки від цих обмежень. Еколого-економічна оцінка обмежень прав на земельну ділянку повинна ґрунтуватися на визначенні недоодержаного доходу (збитків) при використанні земель в охоронних зонах, зонах особливого режиму використання земель, санітарних та санітарно-захисних зонах тощо.

7. Аналіз сучасної системи управління сільськогосподарським землекористуванням показав наявність у цій сфері низки проблем, основними з яких є: незавершеність розмежування земель державної та комунальної власності; незавершеність інвентаризації земель і створення системи державного земельного кадастру; невирішеність окремих питань регламентації порядку реєстрації земельних ділянок та ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру; невизначеність організаційно-правових засад здійснення зонування земель; відсутність регламентів використання земель.

8. Доведено, що інноваційна модель землекористування має передбачати врахування еколого-економічних показників; факторів, що зумовлюються рівнем фінансування землевпорядних робіт; розробки бізнес-плану з одночасним врахуванням корисного ефекту від впровадження цього заходу; перелік відповідних дій, що потребують узгодження з нормативно-правовими актами; створення програм, спрямованих на підвищення інноваційної активності в сфері використання землі; визначення оцінки ефективності земельних заходів; існування різноманітних товарних та нетоварних видів діяльності та продукції; системи натуральних та вартісних показників.

9. Обґрунтовано, що ефективність прийнятих управлінських рішень при встановленні обмежень у використанні земель щодо цільового призначення та режиму використання земель можливе на підставі

проведення зонування земель, для чого необхідно прийняти Закон України «Про зонування земель». Крім того, поряд із чинною класифікацією обмежень у використанні земель запропоновано їх класифікацію за типами, а саме: правовими, природоохоронними, еколого-технологічними, санітарними, містобудівними та спеціальними.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Добряк Д. С., Канаш О. П., Бабміндра Д. І., Розумний І. А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. 2-ге вид., допов. Київ: Урожай, 2009. 464 с.
2. Будзяк В.М. Сільськогосподарське землекористування (економіко-екологічні та управлінські аспекти). Київ : Оріяни, 2006. 488 с.
3. Третьак А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування: навчальний посібник. Київ: ЦЗРУ, 2004. 542 с.
4. Андрієшин І. М., Сохнич А. Я. Методологічні основи оптимізації охорони природи і землекористування. Львів: Укр. технол. 1998. 207 с.
5. Другак В. М. Стале землекористування як еколого-економічна складова сталого розвитку суспільства. *Екологічні науки*. 2012. № 2. С. 106–113.
6. Программа действий. Повестка дня на 21 век и другие документы конференции в Рио-де-Жанейро в популярном изложении. Женева: центр «За наше общее будущее», 1993. 70 с.
7. Шевченко О.В. Економічна ефективність ґрунтоохоронних заходів при використанні земель сільськогосподарського призначення: дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища». Київ. 2016. 327 с.
8. Новикова А. Н. Рациональное использование земельных ресурсов: региональный аспект. *Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение*. 2014. № 2 (38). С. 76-81.
9. Данкевич Є. Переваги і ризики надконцентрації агропромислового виробництва та земельних ресурсів: економічний, екологічний та соціальний аспект. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*. 2016. №. 3. С. 60-74.

10. Козьменко С. Н. Эколого-экономические аспекты рационального землепользования. *АПК: экономика, управление*. 1989. №8. С. 91 – 94.
11. Самуельсон П. Экономика : пер. с англ.: В 2 т. Т.1. М.: НПО «Алгон», 1997. 334 с.
12. Черевко Г. В., Яцків М. І. Економіка природокористування. Львів : Світ. 1995. 208 с.
13. Трегобчук В. М. Скурська Н. М., Крисанов Д. Ф. Екологічні аспекти аграрної політики. *Сучасна аграрна політика України: проблеми становлення*. Київ : ІАЕ УААН, 1996. С. 32- 39.
14. Шилепницький І. О. Економіко-екологічні основи відтворення родючості та охорони еродованих земель: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК». Київ, 2002. 16 с.
15. Федоров М. М. Економічне стимулювання суб'єктів господарювання за раціональне використання і охорону земель. *Екологічність продукції АПК: економіка та технологія*. Т.1. Суми. : Козацький вал, 2000. 300 с.
16. Дідковська Л. І. Економічний механізм раціонального використання та охорони земельних ресурсів в аграрній сфері : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК». Київ, 2006. 20 с.
17. Шашула Л. О. Екологічний стан ґрунтів та виробництво сільськогосподарської продукції. *Економіка АПК*. 2003. №12. С. 57 – 61.
18. Русан В. М. Економіко-екологічний механізм раціонального сільськогосподарського землекористування. *Економіка АПК*. 2006. №4. С. 31 – 37.
19. Недашківська Т. М., Ступень О. І. Напрями вдосконалення державного регулювання земельних відносин в сільському господарстві. *Збалансоване природокористування*. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp\\_2018\\_1\\_28](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2018_1_28)

20. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
21. Тимчасові методичні вказівки по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, затверджені 04.08.1999 р. URL: <http://www.uazakon.com/document/spart55/inx55141.htm>
22. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: станом на 02.11.2016 № 1952-15 URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
23. Конституція України: станом на 30.09.2016 URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
24. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності: дис...канд. юридич. наук: 12.00.03. Київ, 2001. 213 с.
25. Носік В.М. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика. *Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки»*. Том 25 (64). 2012. С. 141-150.
26. Ковальова Т. Тлумачний словник української мови. 2018. Київ : Фоліо. 608 с.
27. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С. 2017. 650 с.
28. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель: монографія. Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2007. 236 с.
29. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах: монографія. Київ: Урожай, 2006. 336 с.
30. Третяк А.М. Класифікатор земель України за цільовим призначенням. Частина 1. Київ : ЦЗРУ, 2000. 41 с.
31. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок. Частина 4. Київ : ЦЗРУ, 2001. 127 с.



32. Земельне право України: підручник / за ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Київ : Істина, 2009. 600 с.
33. Земельне право України: підручник / за ред. М.В. Шульги. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
34. Семчик В.І. Земельне право України: підручник. Київ : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
35. Андрейцев В.І. Земельні правовідносини за чинним Земельним кодексом України: міфи та реальність. *Вісник київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. Випуск 68. С.47-51.
36. Носік В. В. Право власності на землю Українського. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
37. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: монографія. Одеса: Астропринт, 2000. 136 с.
38. Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджено наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 29.12.2008 року № 643 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.shels.com.ua/document.htm?doc=581>
39. Кунцевич М.П. Публічні і приватні інтереси. *Правовий вісник Української академії банківської справи*. 2014. № 2 (11). С. 11-14.
40. Макарова В.В. Еколого-економічні обмеження розвитку земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві: дис. ...канд. екон. наук. Суми: СумДУ, 2015. 238 с.
41. Макконнел К.Р., Брю С.Л. Экономика: принципы, проблемы и политика. Пер. с 13-го англ. изд. Москва : ИНФРА-М, 1999. 974 с.
42. Савченко С.В. Співвідношення приватних і публічних інтересів: досвід України. *Порівняльно-аналітичне право*. 2013. № 3. С. 53-57.
43. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2012. 434с.

44. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
45. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. Київ: Аграр. наука, 2015. 48 с.
46. Офіційний сайт Держгеокадастру URL: <http://land.gov.ua>
47. Земельний довідник України. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelniy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini>
48. Аналітичний звіт «Базове дослідження стану та напрямів розвитку екологічної політики України та перспектив посилення участі організацій громадянського суспільства у розробці та впровадженні політик, дружніх до довкілля». Київ, 2019. URL: [https://www.irf.ua/wp-content/uploads/2019/12/baseline-research\\_report\\_publishing-dec-2019.pdf](https://www.irf.ua/wp-content/uploads/2019/12/baseline-research_report_publishing-dec-2019.pdf)
49. Добряк Д.С., Кузін Н.В. Еколого-економічне оцінювання процесів, що спричиняють деградацію земельних ресурсів. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 105-112.
50. Якісні показники українських ґрунтів невпинно знижуються. На що перетворяться наші чорноземи через десяток-другий років URL: <http://www.agrotimes.net/opinions/opinion/yakisni-pokaznikiukrayinskihgruntiv-znizhuysya>
51. Коваленко Ю. С., Охріменко І. В., Демченко О. В., Грищенко О.Ю. Факторний аналіз ефективності аграрних підприємств України. *Економіка АПК*. 2007. № 4. С. 60–67.
52. Marshall A. Principles of economics. Amherst: Prometheus books, 1997. 320 p.
53. Будзяк В.М. Економіко-екологічні основи ефективного сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика: дис. ... док. екон. наук: 08.00.06. Київ, 2008. 350 с.
54. Закону України «Про природно-заповідний фонд України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>

55. Закон України «Про курорти». URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>
56. Закону України «Про охорону культурної спадщини». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
57. Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/443-14#Text>
58. Закон України «Про основи містобудування». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
59. Євсюков Т.О. Еколого-економічні засади використання та охорони особливо цінних земель в Україні: дис.. ... докт. екон. наук: 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». Київ. 2016. 479 с.
60. Третяк Р. А. Економічні засади формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористування в умовах земельної реформи: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.07.02. Київ, 2005. 19 с.
61. Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
62. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>
63. Добряк Д., Недашківська Т. Теоретико-методологічні засади визначення втрат, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні. *Землевпорядний вісник*. 2012. №5. С. 28-31.
64. Курильців Р. М. Методичні підходи до оцінки втрат сільськогосподарського виробництва внаслідок погіршення якості ґрунтів. *Землевпорядний вісник*. 2006. №1. С. 66-70.
65. Карпенко А. Обмеження (обтяження) у використанні сільськогосподарських земель і механізм відшкодування втрат

сільськогосподарського виробництва, спричинених ними. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК*. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau\\_econ\\_2018\\_22\(1\)\\_38](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2018_22(1)_38)

66. Гендельман М. А., Житомирский Е.Б. Внутрихозяйственное землеустройство колхозов степи. М.: «Сельхозгиз», 1955. 220 с.

67. Кирюхин В.Д. Землеустроительное проектирование: ученик. М.: «Колос», 1976. 527 с.

68. Кирюхин Д. Д. Противоэрозионная организация территории. М.: «Колос», 1973. 160 с.

69. Удачин С. А. Научные основы землеустройства. М.: «Колос», 1965. 272 с.

70. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навчальний посібник. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 352 с.

71. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

72. Новаковський Л.Я. Довідник із землеустрою. Київ: Аграр. Наука, 2015. 492 с

73. Дорош Й. М. Землеустрій як основний механізм формування земельних відносин в умовах трансформаційної економіки. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012, № 1–2. С. 6-14.

74. Лазарева О. Інноваційний характер розвитку сучасного землеустрою. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2018, № 1. С. 81-87. URL: [file:///C:/Users/%D0%9D%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%88%D0%B0/Downloads/Innovative\\_character\\_of\\_development\\_of\\_modern\\_orga.pdf](file:///C:/Users/%D0%9D%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%88%D0%B0/Downloads/Innovative_character_of_development_of_modern_orga.pdf)

75. Дорош Й.М, Аврамчук Б.О. Наукові підходи до розробки галузевого стандарту проекту землеустрою щодо організації території наукових установ, землі яких надані для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2020, № 1. С 4-13.

76. Дорош Й.М., Тарнопольський А.В., Аврамчук Б.О. Методичні підходи до проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою потребують змін. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 1. С. 6–15.

77. Мельничук О. Ю. Сучасні проблеми землеустрою та способи їхнього вирішення. *Сучасні досягнення геодез. науки та вир-ва: зб. наук. пр. Зах. геодез. т-ва УТГК*. 2018. Вип. II (20). С. 167-170.

78. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів»: прийнятий 4 червня 2009 року № 1443-VI. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1443-17>.

79. Мареха І.С. Інноваційні підходи до обґрунтування інвестиційних рішень у сфері сільськогосподарського землекористування на основі еколого-економічної оцінки якості інвестицій. *Маркетинг і менеджмент інновацій*. 2018, № 4. С. 338-345.

80. Шкуратов О.І. Інноваційні засади формування екобезпечного землекористування в сільському господарстві. *Інноваційна економіка*. 2012. № 5. С. 10–13.

81. Кюрчева Н.В. Формування раціонального землевикористання фермерських господарств: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04; Дніпропетр. держ. аграр. ун-т. Дніпропетровськ, 2010. 20 с.

82. Котикова О.І. Теоретичні засади формування інноваційної моделі сільськогосподарського землекористування. *Інвестиції: практика і досвід*. 2018, № 17. URL : <http://www.mnau.edu.ua...2018-kotikova-tzfm.pdf>.

83. Дорош Й. М. Методологічні основи встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку в процесі землеустрою. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016, № 1-2. С. 4-15.

84. Мартин А. Нова концепція формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2014, № 2. С. 20-24.

85. Другак В. Земельна політика щодо створення системи еколого-економічного адміністрування землекористування в Україні. Землевпорядний вісник. 2016, №6. С. 29-32.

86. Марахін Є. А. Обмеження як засіб забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням. *Форум права*. 2016. № 4. С. 639-645.

87. Проект Закону України «Про зонування земель», реєстр. № 4238  
URL: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

88. Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок. URL : <https://www.shels.com.ua/document.htm?doc=581>

89. Карта особливо цінних ґрунтів України. URL :  
<http://bsg.ukragroconsult.com/partnerstvo/spravochnik/geograficheskie-karty/karta-osobo-cennyh-pochv-ukrainy>

## Додаток А

## Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
01	ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ			
	01.01		Охоронні зони	Земельний кодекс України
		01.01.01	охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	Закон України "Про природно-заповідний фонд"
		01.01.02	охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	Закон "України "охорону культурної спадщини"
		01.01.03	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	Закони України "Про трубопровідний транспорт", "Про транспорт", "Про залізничний транспорт", Повітряний кодекс України, постанова Кабінету міністрів України від 16.11.2002 №1747 "Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів",
		01.01.04	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	Закон України "Про телекомунікації", постанова Кабінету міністрів України від 29.01.96 №135 "Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку"
		01.01.05	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету міністрів України від 04.03.97 № 209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж"
		01.01.06	охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	Закон України "Про гідрометеорологічну діяльність", постанова Кабінету міністрів України від П.12.99 № 2262 "Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності та режиму їх використання"

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.01.07	охоронна зона навколо геодезичного пункту	Закон України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність", постанова Кабінету міністрів України від 19.07.99 № 1284 "Про Порядок охорони геодезичних пунктів"
		01.01.08	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 № 198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони"
	01.01.09	охоронна зона навколо промислового об'єкта		
	01.02		Зони санітарної охорони	Земельний кодекс України Водний кодекс України
		01.02.01	Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання:	Закони України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення", "Про питну воду та питне водопостачання", постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.98 № 2024 "Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів"
		01.02.01.1	перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	
		01,02.01.2	другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	
		01.02.01.3	третій пояс зони	



Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
			санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	
		01.02.02	Округи санітарної охорони курортів:	Закон України "Про курорти"
		01.02.02.1	перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
		01.02.02.2	друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
		01.02.02.3	третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
	01.03		Санітарно-захисні зони:	Земельний кодекс України, Закони України "Про використання атмосферного повітря", "Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку", "Про видобування та переробку уранових руд", "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.97 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж", наказ МОЗ України від 19.06.96 № 173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів", наказ МОЗ України від 01.08.96 №239 "Про затвердження державних санітарних правил та норм", Державні санітарні правила та норми "Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України", ДБН Б. 2.4-1-94 "Планування і забудова сільських

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
				поселень", ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДЕН Б. 2.4-3-95 "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств", ДБН Б.2.4-4-97 "Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств" та ін.
		01.03.01	санітарно-захисна зона навколо підприємства	
		01.03.02	санітарно-захисна зона навколо об'єкта	
	01.04		Зони особливого режиму використання земель:	Земельний кодекс України, Закони України "Про використання земель оборони", "Про державний кордон України", "Про прикордонний режим"
		01.04.01	прикордонна смуга	
		01.04.02	зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	
		01.04.03	зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	
	01.05		Водоохоронні обмеження	Земельний кодекс України Водний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 13.05.96 №502 "Про затвердження Порядку користування землями водного фонду", від 14.04.97 № 347 "Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними"

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.05.01	водоохоронна зона	
		01.05.02	прибережні захисні смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах	
		01.05.03	прибережні захисні смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах внутрішніх морських водах	
		01.05.04	берегова смуга водних шляхів	
		01.05.05	смуга відведення	
	01.06		Інші обмеження	Земельний кодекс України
		01.06.01	зона особливого режиму забудови	Закон України "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про планування та забудову територій", постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання
				історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць", ДБН 360-92** "Містобудування. Шанування та забудова міських і сільських поселень", наказ МОЗ України від 19.06.96 № 173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" та ін.
		01.06.02	обмеження для земель загального користування	Закон України "Про планування та забудову територій", наказ МОЗ України від 19.06.96 № 173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів", Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затвержені наказом

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
				Міністерства будівництва, архітектури та житлового комунального господарстві! України від 10.04.2006 №105, ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень" та Ін.
		01.06.03	зона радіоактивно-забрудненої території	Закон України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи"
		01.06.04	зона надзвичайної екологічної ситуації	Закон України "Про зону надзвичайної екологічної ситуації"
		01.06.05	заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки	
		01.06.06	умова забезпечувати режим загального водокористування	Водний кодекс України
		01.06.07	умова забезпечувати режим загального використання лісових ресурсів	Лісовий кодекс України
		01.06.08	умова забезпечення вільного доступу до пам'яток з метою їх екскурсійного відвідування	Закон України "Про охорону культурної спадщини"1
		01.06.09	умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків	
		01.06.10	заборона на провадження окремих видів діяльності	
		01.06.10	заборона на зміну ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.06.12	умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги	
		01.06.13	умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	
		01.06.14	умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку	
		01.06.15	заборона на продаж або Інше відчуження земельної ділянки певним особам протягом установленного строку	
		01.06.16	заборона на передачу земельної ділянки в оренду	
		01.06.17	заборона на передачу земельної ділянки у суборенду	
		01.06.18	право на переважну купівлю земельної ділянки у разі продажу	
		01.06.19	умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем	
		01.06.20	заборона відчуження земельної ділянки згідно закону	
		01.06.21	заборона на відчуження права	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
			суперфіцію	
		01.06.22	заборона на відчуження права емфітевзису	
		01.06.23	інші обмеження	
02	ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ			
	02.01	02.01.01	застава (Іпотека) земельної ділянки	Закон України "Про іпотеку" Земельний кодекс України Цивільний кодекс України
	02.02		Рента	Цивільний кодекс України Земельний кодекс України
		02.02.01	зобов'язання виплачувати ренту	
	02.03		Земельні сервітути	Земельний кодекс України
		02.03.01	право проходу та проїзду на велосипеді	
			право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	
		02.03.02	право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	
		02.03.03	право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	
		02.03.04	право підводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	
		02.03.05	право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
			ділянці, та право проходу до природної водойми	
		02.03.06	право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	
		02.03.07	право прогону худоби по наявному шляху	
		02.03.08	право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	
		02.03.09	інші земельні сервітути	
	02.04	02.04.01	право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	Земельний кодекс України Цивільний кодекс України
	02.05	02.05.01	право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	Земельний кодекс України Цивільний кодекс України
	02.06	02.06.01	право оренди земельної ділянки	Земельний кодекс України Цивільний кодекс України Закон України "Про оренду землі"

Джерело: [88]

## Характеристика земельного фонду України станом на 01.10.2019 року

Таблиця Б.1. – Освоєння земель сільськогосподарського призначення  
України

№ з/п	Адміністративно-територіальні утворення	Загальна площа, тис. га	Площа сільськогосподарських земель, тис. га	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	Площа ріллі, тис. га	Сільськогосподарська освоєність території, %	Розораність сільськогосподарських угідь, %
1.	АР Крим	2694,5	1882,1	1820,0	1284	69,8	70,7
2.	Вінницька	2649,2	2065,1	2012,8	1730,4	78,0	85,6
3.	Волинська	2014,4	1081,5	1048,9	672,2	53,7	64,2
4.	Дніпропетровська	3192,3	2583,2	2512,2	2127,1	80,9	84,6
5.	Донецька	2651,7	2094,8	2044,2	1654,4	79,0	81,0
6.	Житомирська	2982,7	1587,8	1504,7	1143,8	53,2	72,5
7.	Закарпатська	1275,3	470,2	451,7	199,8	36,9	44,2
8.	Запорізька	2718,3	2300,0	2237,7	1901,1	84,6	84,9
9.	Івано-Франківська	1392,7	645,8	621,4	401,7	46,4	61,9
10.	Київська	2895,7	1798,1	1609,2	1321,5	62,1	81,5
11.	Кіровоградська	2458,8	2083,8	2032,2	1769,3	84,7	86,6
12.	Луганська	2668,3	1956,7	1907,4	1275,7	73,3	67,0
13.	Львівська	2183,1	1293,6	1240,0	771,1	59,3	62,9
14.	Миколаївська	2458,5	2056,6	2000,5	1708,1	83,7	84,5
15.	Одеська	3331,4	2660,3	2588,3	2077,5	79,9	79,9
16.	Полтавська	2875	2226,5	2167,2	1816,5	77,4	81,7
17.	Рівненська	2005,1	963,6	922,1	658,3	48,1	70,6
18.	Сумська	2383,2	1740,1	1695,6	1236,7	73,0	72,2
19.	Тернопільська	1382,4	1075,9	1036,4	851,3	77,8	81,5
20.	Харківська	3141,8	2479,0	2381,6	1937,0	78,9	79,7
21.	Херсонська	2846,1	2033,1	1962,5	1780,0	71,4	90,2
22.	Хмельницька	2062,9	1604,2	1561,0	1326,7	77,8	79,9
23.	Черкаська	2091,6	1487,2	1450,0	1271,6	71,1	87,6
24.	Чернівецька	809,6	482,3	470,4	331,7	59,6	70,5
25.	Чернігівська	3190,3	2125,4	2060,0	1456,4	66,6	68,2
Україна		60 354,9	42 776,9	41 557,6	32 498,5	70,9	78,2

Джерело: [46, 47]

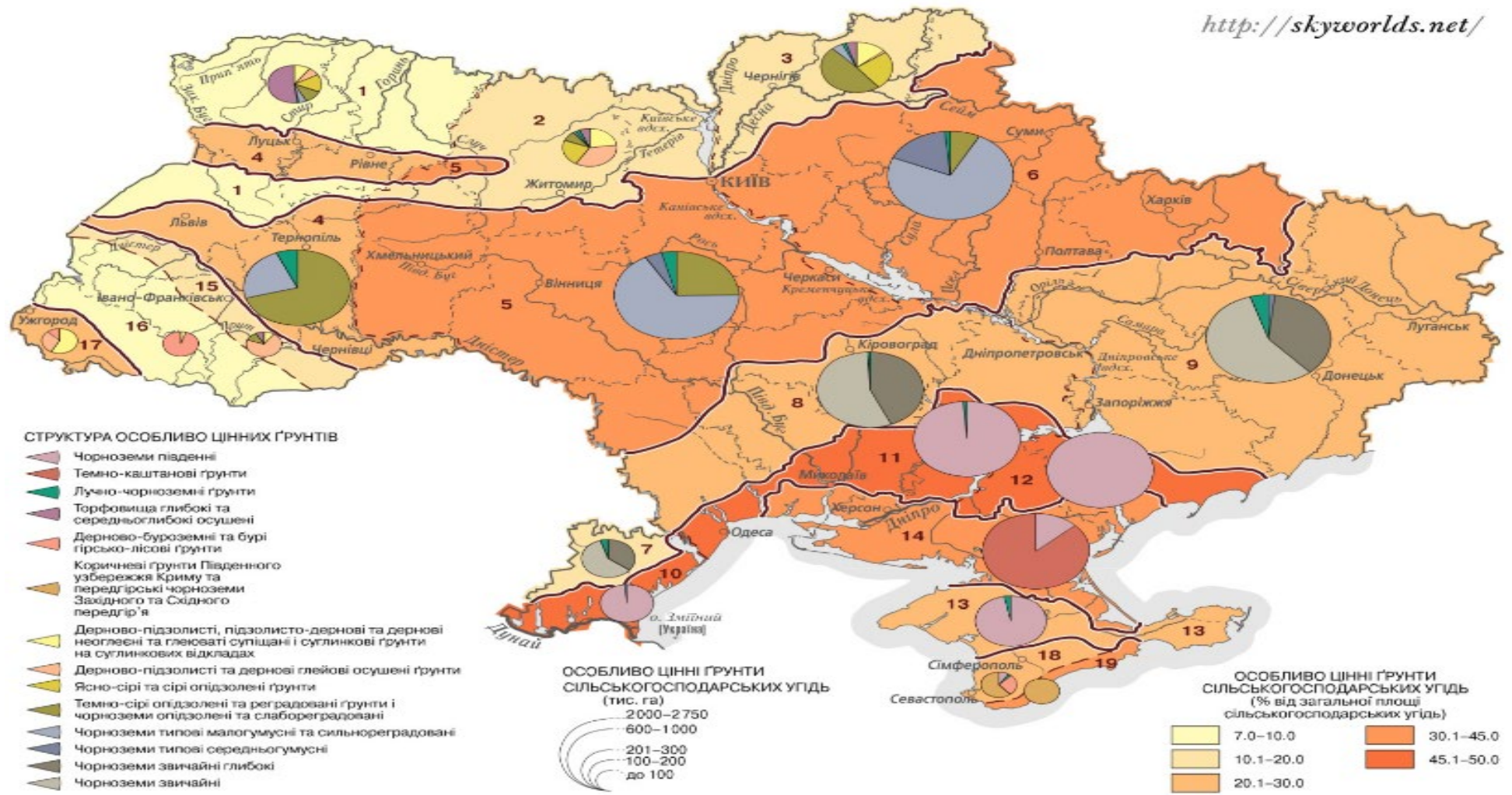


## БАГАТОФАКТОРНА КЛАСИФІКАЦІЯ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ

<b>А. За умовами генезису</b>	<b>Б. За формою власності на землю</b>
А. 1. Природні	Б. 1. Державна
А. 2. Антропогенні	Б. 2. Комунальна
	Б. 3. Приватна
	Б. 4. Колективна
<b>В. За особливістю поширення (географія)</b>	
В. 1. Землі фоново поширені	<b>Г. За територіальним рівнем виокремлення</b>
В. 2. Землі локально поширені	Г. 1. Глобальний
В. 3. Землі унікально поширені	Г. 2. Загальнодержавний
	Г. 3. Регіональний
	Г. 4. Місцевий (локальний)
	Г. 5. Точковий
<b>Д. За ступенем відновлюваності</b>	
Д. 1. Вичерпні	<b>Г. За взаємним розміщенням</b>
Д. 2. Обмежено відновлювані	Г. 1. Землі ареально відокремлені
Д. 2.1. Відновлювані	Г. 2. Землі ареально контактуючі
Д. 2.2. Невідновлювані	Г. 3. Землі взаємопоєднані
<b>Є. За цільовим призначенням</b>	
<b>Е. За функціональним призначенням</b>	Є. 1. Особливо цінні ґрунти, зайняті землями
Е. 1. Однобічного використання	Є. 1.1. Сільськогосподарського призначення
Е. 2. Різнобічного використання	Є. 1.2. Несільськогосподарського призначення
	Є. 1.3. Дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів
	Є. 2. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення
<b>Ж. За характером використання</b>	Є. 3. Землі історико-культурного призначення
Ж. 1. Науково-дослідне	Є. 4. Землі лісгосподарського призначення
Ж. 2. Освітнє (навчальне)	Є. 5. Землі рекреаційного призначення
Ж. 3. Культурно-рекреаційне	Є. 6. Землі оздоровчого призначення
Ж. 4. Оздоровче	Є. 7. Землі громадської та житлової забудови
Ж. 5. Військово-оборонне	Є. 8. Землі водного фонду
Ж. 6. Резервно-збережне	Є. 9. Землі запасу
Ж. 7. Екологічне	
<b>И. За земельно-територіальною специфікою</b>	
	И. 1. Земельні ділянки
<b>З. За виконуваними функціями</b>	И. 2. Землі з об'єктами нерухомості
З. 1. Середовищеформуючі	И. 3. Землі територіальних (охоронних) зон
З. 2. Середовищезахисні	И. 4. Землі основних агровиробничих груп ґрунтів
З. 3. Рекреаційні	
З. 4. Інформаційно-значущі	<b>І. За характером цінності</b>
З. 5. Навчально-пізнавальні	І. 1. Геостратегічна
З. 6. Збережувані in situ	І. 2. Економічна
З. 7. Господарські	І. 3. Екологічна
З. 8. Науково-дослідні	І. 4. Соціальна
З. 9. Ресурсорезерваційні	І. 5. Наукова
З. 10. Ресурсовідновлювані	І. 6. Природоресурсна
З. 11. Естетико-художні	І. 7. Природоохоронна
З. 12. Сакральні	І. 8. Природовідтворювана
	І. 9. Інтегральна

Джерело: [59]

<http://skyworlds.net/>



Джерело: [89]

**Декларація  
академічної доброчесності  
здобувача вищої освіти ЗНУ**

Я, Пріц Катерина Андріївна, студент(ка) 2 курсу магістратури, заочної форми навчання, факультету економічного, спеціальності 051 «Економіка» освітньо-професійної програми «Економіка довкілля і природних ресурсів», адреса електронної пошти katerinaprits9103@gmail.com,

- підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему: «Формування та оцінка обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений/ознайомлена;

- заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;

- згоден/згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою Інтернет-системи, а також на архівування роботи в базі даних цієї системи.

Дата \_\_\_\_\_ Підпис \_\_\_\_\_ Пріц К.А. \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_ Підпис \_\_\_\_\_ Колобердянко І.І. \_\_\_\_\_