

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи магістра
на тему:

**Принципи просторового планування системи землеволідін та
землекористувань і їх реалізація в сучасних умовах**

Розробив: **Польова Інна Сергіївна**
студент гр. 2 мБЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Керівник: **Шарий Григорій Іванович**
д.е.н., професор кафедри автомобільних доріг,
геодезії та землеустрою

Рецензент: _____

Полтава 2023

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до кваліфікаційної роботи магістра
на тему

Принципи просторового планування системи землеволодінь та
землекористувань і їх реалізація в сучасних умовах

Розробив: **Польова Інна Сергіївна**
студент гр. 2 мБЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10783025

Консультанти:

із земельно-правових питань _____ д.е.н., доцент **Шарий Г.І.**

з охорони навколишнього середовища _____ к.т.н. доцент **В.В. Щепак**

із землеустрою _____ к.т.н. доцент **Р.А. Міщенко**

нормоконтроль _____ к.т.н. доцент **В.В. Щепак**

Допустити до захисту
зав. кафедри _____ д.е.н., професор **Г.І. Шарий**

ВСТУП

Актуальність теми. На сьогодні питання раціонального використання та охорони земель є визначальним фактором забезпечення збалансованого розвитку аграрного сектору, збереження біологічних особливостей ґрунтів, формування екологічної і продовольчої безпеки країни. Перед суспільством стоїть завдання так організувати використання земель по підвищенню ефективності виробництва за рахунок удосконалення просторово-територіальної організації раціонального землеволодіння та землекористування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням удосконалення просторово-територіальної організації раціонального землеволодіння та землекористування присвячено ряд робіт вітчизняних та закордонних вчених, серед яких треба виділити праці В. Докучаєва, Н. Реймерса, А. Сохничя, М. Ступеня, А. Третяка, В. Волошина, І. Примака, Т. Гаращенко, Н. Паляничко та інших. Зокрема, ряд вчених Д. Добряк, Л. Новаковський, О. Канащ, О. Попова, Б. Мартинова та О. Фурдичко зазначають важливий процес у формуванні раціональної просторово-територіальної структури землекористувань і землеволодінь агропідприємств і громадян та землекористувань несільськогосподарських підприємств.

Мета дослідження. Виходячи з актуальності й ступеня наукового вирішення проблеми, метою дослідження є удосконалення просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань, зокрема розроблення рекомендацій щодо напрямів забезпечення сталого розвитку агроформувань.

Завдання. Для досягнення поставленої мети в магістерській роботі передбачається розв'язати наступні завдання:

- ✓ на основі теоретично-методичного узагальнення уточнити засади, що застосовується в дослідженні проблем просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань та сталого розвитку агроформувань;
- ✓ визначити нормативно-правові аспекти основних напрямів просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань та дослідити закордонний досвід щодо сталого розвитку агроформувань;

- ✓ провести системно-діагностичний аналіз і дати оцінку сучасного стану просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань на території Шишацької ОТГ Полтавської області;
- ✓ обґрунтувати створення моделі просторово-територіальної структури сталого розвитку агроформувань як один із шляхів раціональної організації території.

Об'єктом дослідження є територія Шишацької ОТГ Полтавської області, а практичне застосування просторово-територіальної структури сталого розвитку агроформувань здійснено на території Великобузівського старостинського округу.

Предметом дослідження є способи та моделі просторово-територіальної структури формування землеволодінь та землекористувань.

Методи дослідження. Теоретичною та методичною основою дослідження є діалектична теорія пізнання, комплексний, системний підхід до вивчення досліджуваної проблеми.

У процесі дослідження застосовувалися такі методи:

- ✓ абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків);
- ✓ діалектичний (розвиток об'єкта дослідження протягом останніх років і пропозиції щодо подальшого його розвитку);
- ✓ монографічний (аналіз наукових праць з досліджуваної проблеми, вчення досвіду організації моделі просторово-територіальної структури формування землеволодінь та землекористувань);
- ✓ розрахунково-конструктивний (дослідження й аналіз особливостей просторово-територіальної структури формування землеволодінь та землекористувань);
- ✓ порівнянний (дані результатів сучасного стану організаційної структури у порівнянні з даними проектними);
- ✓ графічний (наочне відображення результатів дослідження);
- ✓ математичного моделювання (просторово-територіальної структури формування землеволодінь та землекористувань).

Наукова цінність полягає в тому, що проведене дослідження спрямовано на поглиблення теоретичних засад формування механізму раціонального використання просторово-територіальної структури формування землеволодінь та землекористувань, а також створення умов сталого розвитку аграрних підприємств.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативно-правові акти України, статистичні й інші інформаційні матеріали органів державного управління, сільськогосподарських структур, а також спеціалізовані видання, довідкова та періодична література з теми досліджень.

Практичне значення пропозицій. На основі аналізу і систематизації матеріалів у магістерській роботі передбачається отримати результати щодо формування еколого-економічного механізму раціонального використання та охорони земель за умов дотримання просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань.

Структура та обсяг роботи. Наукова робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних літературних джерел з 51 найменування, містить 16 таблиць, 22 рисунків та 2 додатків. Повний обсяг дипломної роботи - _____сторінок.

РОЗДІЛ I

Теоретико- методичні засади раціональної просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань.

Природа земельних відносин обумовлена економічним і юридичним середовищем, тобто передумовами функціонування, розвитку і відтворення економіки. Земельним відносинам притаманні економічні, культурно-освітні, морально-етичні, організаційні, політичні, соціальні і юридичні аспекти.

Основними завданнями земельної реформи на сучасному етапі є ефективним та водночас раціональне використання земель, переведення земельних відносин на ринкові засади.

1.1 Нормативно-правове забезпечення.

Раціональне використання землі – це таке використання, яке відповідає її цільовому призначенню, забезпечує високу ефективність землекористування та охорону, спрямовану на запобігання необґрунтованого вилучення земель сільськогосподарського призначення, захист від антропогенного впливу, відтворення і підвищення продуктивності земель. [30]

Раціональне використання та охорона земель – два взаємопов'язаних і невіддільних один від одного процеси, спрямовані на підвищення продуктивних сил землі. Вони передбачають: раціональну організацію території, збереження і підвищення родючості ґрунтів та інших властивостей землі; захист земель від ерозії, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та інших процесів руйнування; захист сільськогосподарських угідь від процесів культуртехнічного стану земель; рекультивацію порушених земель, заходи щодо підвищення родючості та інших корисних властивостей землі; консервацію сільськогосподарських угідь; збереження родючого шару ґрунту; розробку і впровадження еколого-економічної оцінки земель та використання її при обґрунтування розміщення виробництва сільськогосподарської продукції, поглиблені спеціалізації агропідприємств. [24]

Раціональне природокористування, охорона навколишнього природного середовища вимагають певних витрат виробництва. Це пов'язане з додатковими вкладеннями і впровадженням нових засобів виробництва, що забезпечують

ефективне використання природних ресурсів, сприяють збереженню і підвищенню родючості ґрунту. Загалом ефективне використання землі передбачає отримання прибутку за допомогою всіх можливих засобів виробництва. [30]

Розв'язання ряду складних проблем знаходиться в площині екологізації сільськогосподарського землекористування, так як відомо, що в сільському господарстві України використовується найбільше земельних ресурсів. [27]

Екологізація сільськогосподарського землекористування – це розробка й впровадження системи технологічних, економічних і правових заходів щодо економічно вигідного використання сільськогосподарських земель, збереження та відтворення їхнього продуктивного потенціалу [32].

Концептуальною основою екологізації землекористування в Україні повинна стати загальноприйнята у світі концепція сталого розвитку, яка набула широкого вжитку в науці й практиці в усіх економічних секторах і на всіх адміністративних рівнях. [27]

Сталий розвиток – це такий розвиток, при якому задовольняються потреби теперішнього часу, не ставлячи під загрозу здатність майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби. [33]

Управління, яке зорієнтоване не на розвиток, а підтримку функціонування керованої системи, слід кваліфікувати як регулювання. Регулювання земельних відносин – це внесення корективів у характер земельних відносин в кожний даний момент такої програми управління, яка забезпечуватиме протидію зовнішньому впливу і зберігатиме систему в стані спокою [31].

Протилежно регулюванню, з його орієнтацією на процес, - є організація, яка спрямована на структуру керованої системи і системи в цілому. Організація стає необхідним елементом розвитку [31].

Економічні, соціальні проблеми, які набули кризової гостроти, вимагають пошуків нових моделей, схем використання і охорони земель. Досягнення цієї умови і треба шукати через подальший розвиток земельного менеджменту, який є підвалиною гармонізації суспільства і природи, рушійною силою сталого розвитку землекористування. [25]

Земельна реформа в Україні пройшла ряд етапів. Перший етап земельної реформи був розпочатий після того як Верховна рада Української РСР прийняла

постанову від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» в якій оголосила, що з 15 березня 1991 року всі землі Української РСР являються об'єктами земельної реформи. Земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель [10].

Другий етап земельної реформи розпочався у січні 1992 року з прийняття Постанови Верховної ради «Про форми власності на землю» [7]. В Постанові було вказано, що запровадити в Україні поряд з державною – колективну і приватну форми власності на землю. Всі форми власності є рівноправними. Важливим етапом земельної реформи також було прийняття нової редакції Земельного кодексу.

Третім етапом земельної реформи було прийняття Указу Президента «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [19] був прийнятий з метою створення умов для рівноправного розвитку всіх форм власності та господарювання на землі, посилення стимулювання праці громадянами та забезпечення на цій основі збільшення виробництва сільськогосподарської продукції. Наступним етапом стало прийняття Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [21]. Згідно цього указу визначалося, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, які були передані у колективну власність недержавним сільськогосподарським підприємствам. Саме з цього часу почався розподіл земель колективних сільськогосподарських підприємств між його працівниками і пенсіонерами на земельні частки (паї), без виділення їх в натурі (на місцевості). Указ Президента України «Про деякі заходи щодо поліпшення умов господарювання недержавних сільськогосподарських підприємств» [22]. Указ забезпечує умови для ефективної діяльності сільськогосподарських кооперативів, приватних сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських)

господарств, товариств, а також інших сільськогосподарських товариств заснованих на умовах приватної власності. Указ Президента «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» [19].

Земельний кодекс України – основний нормативно-правовий акт земельного законодавства України. Земельний кодекс є кодифікованим нормативним актом (законом), який конкретизує положення Конституції України [1] щодо регулювання земельних відносин, визначає основний зміст практично всіх інститутів земельного права. Земельний кодекс України [2] являє собою основний документ земельного законодавства, яким регулюються земельні відносини з метою створення необхідних умов для раціонального використання і охорони земель, також регулює рівноправний розвиток всіх форм власності на землю і форми господарювання.

Четвертий етап земельної реформи розпочався з прийняття Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [20]. На підставі даного Указу передбачалося вільний вихід членів КСП зі складу підприємств зі своїми земельними та майновими паями для створення нових видів підприємницької діяльності.

Основним завданням земельної реформи на сучасному етапі є ефективно та водночас раціональне використання земельних ресурсів, переведення земельних відносин на ринкові засади. [7]

Земля є одним із головних природних ресурсів, джерелом життя людей. Земля – це основа, просторовий базис життя людини, а також головний засіб виробництва продовольства та сировини, основа сільськогосподарського виробництва. [1]

Територія України є найбільшою країною Європи, а за якісним складом ґрунтів та біопродуктивністю угідь – однією з найбагатших держав світу. Землі України є одними з найкращих у Європі. Господарська освоєність території становить 82%. При цьому сільськогосподарське освоєння земель перевищує 70% і є одним з найвищих в світі.

Структура земельного фонду постійно змінюється. Постійно збільшується розораність землі.

У результаті проведення земельної реформи в Україні виникла низка нових агровиробничих формувань ринкового типу. Зі змінами форм господарювання

змінилися межі землекористування, розміри земельних ділянок, що призвело до труднощів у їх збалансованій обробці і здійсненні заходів щодо їх охорони. [30]

У процесі земельної реформи було здійснено перехід до різних форм земельної власності і проведено безкоштовний перерозподіл землі на користь громадян. Кадастр земельних ресурсів є інформаційною базою для ведення землеустрою, регулювання земельних відносин, оподаткування та інвестиції з метою збалансованого використання земель [32].

Наведені екологічні та економічні заходи формування збалансованого сільськогосподарського землекористування повинні враховувати специфіку місцевих ґрунтово-кліматичних особливостей і регіональну спеціалізацію сільського господарства. Екологічність та економічність як найважливіші показники господарської діяльності повинні враховуватися у всіх аспектах й на всіх стадіях формування матеріально-технічної та біоресурсної бази агропромислових комплексів. [33]

Збільшення антропогенних навантажень на земельні ресурси, зумовлене зростанням населення та науково-технологічним процесом, призвело до того, що площа земельних ресурсів, яка припадає на душу населення, постійно скорочується. [23]

Розміщення і структура сільськогосподарських угідь на території України визначається природно-кліматичними та екологічними умовами виробництва. Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що в свою чергу негативно впливає на стійкість землекористувань. Надмірна розораність території та величезний вплив діяльності людини призвели до порушення природного процесу ґрунтоутворення, також призвели до ерозійних процесів. [32]

У ХХ ст. антропогенне навантаження на земельні ресурси різко зросло. З розвитком урбанізації промислова транспортна забудова стала все активніше наступати на сільськогосподарські угіддя. Особливо великої шкоди завдає відкрита розробка корисних копалин, в результаті чого відбувається скорочення

сільськогосподарських угідь при цьому навантаження на землю зростає, а забезпеченість земельними ресурсами зменшується. [28]

Державна політика використання земель повинна мати природоохоронний, ресурсозберігаючий характер та передбачати збереження ґрунтів, обмеження впливу на рослинний і тваринний світ, геологічні породи та інші компоненти навколишнього середовища. [23]

Усі землевласники, землекористувачі та орендаратори, незалежно від форм і термінів використання землі, здійснюють роботу щодо захисту та підвищення якості земель власним коштом. Вони несуть відповідальність за погіршення екологічного стану на своїй земельній ділянці та прилеглих територіях. [24]

Дані теоретичні питання потребують законодавчого обґрунтування.

Стратегічною правовою основою раціонального використання та охорони земель є Конституція України [1], прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року. В головному документі нашої держави зазначається, що земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до Основного Закону (ст. 14, 41), гарантується державою. [1]

Конституція України, з огляду на надзвичайну важливість землі у всіх сферах життєдіяльності народу, відокремлює землю від інших об'єктів нерухомості, передбачає принципи її особливої охорони і визнає три форми права власності на землю: приватну, державну та комунальну.

Згідно із статтею 8 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти повинні прийматися тільки з урахуванням Основного Закону і відповідати йому. [1]

Одним з основних законодавчих актів України, які регламентують раціональне використання і охорону земель, рівноправний розвиток всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорону прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю, є Земельний кодекс України від 25.10.2001 року [2].

На розвиток Земельного кодексу Верховною Радою України прийнято ряд законів, які регулюють питання використання та охорони земель. [2]

У процесі виконання Закону України "Про землеустрій" від 22.05.2003 року [4] реалізуються основні принципи і напрями землеустрою, а саме:

- ✓ забезпечення соціальної функції землеволодінь і землекористувань;
- ✓ створення юридичних, територіальних та еколого-економічних умов щодо реалізації громадянами України прав на земельні ділянки;
- ✓ досягнення комплексності розвитку територій, вивчення й організація використання їх як сукупності складних природних і антропогенних екосистем;
- ✓ пріоритетність сільськогосподарського землеволодіння та землекористування;
- ✓ забезпечення рівних умов розвитку різних форм господарювання на землі;
- ✓ недопустимість вилучення для несільськогосподарських потреб особливо цінних продуктивних земель;
- ✓ забезпечення раціонального землекористування та охорони земель.

Ключові питання щодо забезпечення ощадливого та екологічнобезпечного землекористування регламентуються Законом України «Про охорону земель» від 19.06.2003 року [6], в якому визначено:

- ✓ основні напрями охорони та екологічного захисту земель;
- ✓ компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері охорони земель;
- ✓ обов'язки фізичних і юридичних осіб у сфері охорони та раціонального використання земельних ресурсів;
- ✓ нормативи в галузі охорони земель;
- ✓ порядок фінансування заходів щодо охорони та раціонального використання земельних ресурсів;
- ✓ види стимулювання заходів щодо охорони та еколого-безпечного використання земель і підвищення родючості ґрунтів;
- ✓ відповідальність за порушення законодавства про охорону земель;
- ✓ основні напрями міжнародного співробітництва у сфері охорони земель.

Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища" від 25.06.1991 року [5] визначає правові, економічні та соціальні основи організації охорони навколишнього природного середовища в інтересах нинішнього і

майбутніх поколінь. Закон встановлює основні принципи охорони навколишнього природного середовища, серед яких вагомим є принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності.

Закон України "Про державний контроль за використанням і охороною земель" [7] від 19 червня 2003 року визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення природних ресурсів та охорону довкілля.

Закон України "Про підприємництво" від 07.02.1991 року [10], Земельним кодексом України [2] та іншими законодавчими актами України.

Закон України "Про колективне сільськогосподарське підприємство" від 14.02.1992 року [11] врегульовує правові, економічні, соціальні та організаційні умови діяльності колективного сільськогосподарського підприємства. Він спрямований на забезпечення повної самостійності зазначеного підприємства, реалізацію його можливостей як суб'єкта господарювання, визначає його права і обов'язки у здійсненні господарської діяльності. Закон гарантує недопустимість втручання держави у здійснення господарських функцій колективного сільськогосподарського підприємства, обмеження його права та інтересів з боку органів державної влади і управління.

Закон України "Про господарські товариства" від 19.09.1991 року визначає: [12]

- ✓ види господарських товариств та порядок їхнього створення;
- ✓ установчі документи та вимоги до їхнього змісту;
- ✓ права та обов'язки засновників та учасників товариства;
- ✓ власність на майно товариства;
- ✓ порядок зміни статутного фонду, облік і звітність товариства;
- ✓ структура органів управління товариств та їхню компетенцію;
- ✓ порядок припинення діяльності товариства [12].

Питання, пов'язані з веденням особистого селянського господарства, їх облік, права та обов'язки членів особистого селянського господарства, припинення

ведення особистого селянського господарства регулює Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 року [3].

Задля запобігання таких негативних явищ було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» [13], який набрав чинності 11.08.2010 року. Відповідно з внесеними змінами у Земельний кодекс власники та користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею понад 100 га повинні використовувати їх відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. [2]

Згідно зі змінами внесеними цим же Законом в Закон України «Про охорону земель» визначається таке поняття як ґрунтовтома, що представляє собою порушення біоенергетичного режиму ґрунтів та різке зниження урожайності сільськогосподарських культур внаслідок їх беззмінного вирощування або частого повернення на попереднє поле сівозміни, що призводить до погіршення якісного стану ґрунтів, накопичення у ґрунтах специфічних хвороботворних мікроорганізмів та насіння бур'янів. Для кожного природно-сільськогосподарського регіону з метою досягнення високих і стабільних урожаїв, запобігання виснаження та втраті родючості ґрунтів встановлюються нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах [6].

Розміри та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку визначає Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 року [14].

Закон України «Про фіксований сільськогосподарський податок» від 17.12.1998 року [15] визначає механізм справляння фіксованого сільськогосподарського податку, що сплачується сільськогосподарськими товаровиробниками у грошовій формі.

Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи в сфері сільськогосподарського виробництва“ [20] був виданий

з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм власності та господарювання на землі, вільного вибору їх громадянами України, посилення стимулювання праці та забезпечення на цій основі збільшення виробництва сільськогосподарської продукції.

Указ Президента України “Про порядок паювання земель, переданих в колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 08.08.1995 року [19] визначає, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, що передані в колективну власність недержавним сільськогосподарським підприємствам.

Указ Президента „Про деякі заходи щодо поліпшення умов господарювання недержавних сільськогосподарських підприємств” від 09.03.2000 року [22] забезпечує умови для ефективної діяльності сільськогосподарських кооперативів, приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, а також інших сільськогосподарських підприємств, які засновано на приватній власності.

Указом Президент України від 21.11.2005 року Про рішення Ради безпеки і оборони України від 29 червня 2005 року “Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель” [23] постановив Кабінету Міністрів розробити до 1 січня 2006 року Концепцію вдосконалення земельних відносин на 2006-2020 роки, передбачивши в ній заходи щодо: підвищення ефективності державного управління та контролю за раціональним використанням та охороною земель, додержанням законодавства при наданні, вилученні та продажу земельних ділянок; захисту прав власності на землю, прискорення створення системи реєстрації таких прав; формування та розвитку ринку земель; забезпечення здійснення громадського контролю за прийняттям рішень щодо регулювання земельних відносин, а також за використанням та охороною земель; удосконалення нормативно-правової та методичної бази розвитку ринкових земельних відносин. [23]

Землеустрій має місце в усіх галузях народного господарства. Землеустрій зводиться до створення просторово – територіальних умов для раціонального використання і охорони землі окремих землекористувачів та землеволодінь.

Об'єктом проектування цього виду землеустрою являється територіальна організація виробництва на підприємствах, які ведуть сільськогосподарське виробництво, на закріплених за ними землях. [4]

Постанова Кабінету Міністрів України № 164 від 11 лютого 2010 року «Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах» де висвітлено питання визначення типів и видів сівозмін з урахуванням районної спеціалізації сільськогосподарського виробництва та ринкових умов регіону [17].

Закон України « Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 5.02 2015 р. №157- У111. Цей Закон регулює відносини , що виникають у процесі добровільного об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст. В дію вступив з 01.01. 2017 року.

Закон України від 01.07.2004 р. „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" врегульовує відносини у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень і право чинів щодо нерухомості, а також встановлює обов'язковість державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Цей закон визначає правові, економічні, організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав.

1.2 Економічні та екологічні механізми забезпечення просторово – територіальної структури землеволодінь та землекористувань.

При створенні нових господарств та використання їх земель часто ігнорують екологічні проблеми землекористування. Проте процес сучасного землеустрою, в тому числі і внутрігосподарського, за допомогою якого реалізується територіальна організація виробництва сільськогосподарських підприємств, повинен мати поряд з традиційними (дореформеними) нові переваги. Процес по організації території сільськогосподарських підприємств в сучасних умовах повинен мати чітко виражену екологічну та естетичну направленість, забезпечуючи тим самим

системне здійснення природоохоронних середовище-формуєчих заходів та методів підсилення естетичних функцій ландшафту. [29]

Методичні особливості організації території сільськогосподарських підприємств в порівнянні з традиційними підходами до розробки таких проектів, пов'язані з таким етапом реформи, як реструктуризація колективних сільськогосподарських підприємств. Ця особливість повинна полягати в наступному: [36]

- ✓ організація території окремого товарного сільськогосподарського виробництва повинно здійснюватись погоджено з рішенням питань оптимізації землекористувань в цілому і в границях території всього господарства, при цьому необхідно забезпечити можливість кооперування у виробничих цілях суб'єктів господарювання, включаючи особисті підсобні господарства, а також передбачити заходи по усуненню недоліків землекористування;
- ✓ польові сівозміни, де концентрується вирощування основних товарних сільськогосподарських культур, доцільно розміщувати повністю на землях однієї форми власності-приватної чи державної;
- ✓ найбільш доцільним являться організація сівозмін з короткою ротацією, що дозволяє здійснювати поглиблену спеціалізацію внутрігосподарських підрозділів;
- ✓ в межах окремих сівозмін повинна забезпечуватись найбільш висока агроекологічна однорідність полів та виробничих ділянок. [36]

Тобто, при реструктуризації неможливо допускати дроблення землекористувань і сівозмін до розмірів, коли становиться неможливим конкурентоспроможне рентабельне господарювання.

Землеустрій являється важливим заходом по підвищенню раціонального та ефективного використання земель в конкретних в конкретних сільськогосподарських підприємствах. При складанні проекту створюється визначена організаційно-територіальна основа для ефективного використання угідь, підвищення культури землеробства, високовиробничого використання сільськогосподарської техніки. [32]

Проблемами оптимізації використання й охорони земельних ресурсів та створення просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань, адаптивних систем землеробства у процесі земельних перетворень присвячені наукові праці відомих вітчизняних науковців – Д.І. Бамбідри, І.П. Бистрякова, С.Ю. Булигіна, Б.М. Данилишина, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, А.М. Третьяка, В.В. Юрчишина. [32]

Разом із тим проблемам оптимізації використання та охорони земельних ресурсів у новостворених агроформуваннях вчені приділяють недостатньо уваги, тому багато питань залишаються нерозв'язаними або дискусійними. З наукового і практичного поглядів існує потреба у всебічно обґрунтованих підходах до використання та охорони орних земель як однієї зі складових довкілля. [27]

При землеустрої важливо не тільки встановити склад і площі угідь на перспективу і розробити заходи по їх покращенню, а й провести устрій кожного сільськогосподарського агропідприємства з метою більш раціонального та ефективного використання земель. [27]

Всі вище названі питання є складовими частинами землеустрою. При складанні проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств розробляються і економічно обґрунтовуються різні варіанти проектних рішень для вибору кращого (кінцевого) із них.

Економічна ефективність землеустрою – один із важливіших розділів проекту. Тут знаходять відображення: створення нових агропідприємств і покращення сільськогосподарських угідь; валове виробництво і розподіл продукції рослинництва і тваринництва; витрати на виробництво продукції; умовний чистий прибуток; рівень рентабельності; термін окупності капітальних вкладень та інше. [36]

Сучасний землеустрій функціонує як система заходів держави по здійсненню земельного законодавства, направленою на організацію повного і раціонального використання земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів [33].

Природоохоронні заходи в проектах землеустрою повинні забезпечувати в рамках конкретного господарства створення умов, які забезпечували б стійкість ґрунтово-біологічної екосистеми і охорону природи.

Перераховані особливості організації території в деякій мірі розроблені і відображені в спеціальній і методичній літературі.

Методологічні основи розроблення проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та створення нових, організація території сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в умовах ринкової економіки висвітлено у навчальному посібнику А.М.Третяка “Землепорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій” [32].

Методичні рекомендації щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України. Лише при застосуванні науково вивіреної і апробованої сівозміни та ефективних агротехнічних прийомів можна реалізувати генетичний потенціал сортів і гібридів сільськогосподарських культур, що особливо важливо в нинішніх умовах при виконанні програми щодо забезпечення продовольчої безпеки нашої держави. [32]

У рекомендаціях узагальнено результати багаторічних досліджень учених наукових установ Української академії аграрних наук, показано, як необхідно формувати сівозміни у різних природно-кліматичних зонах України в сучасних умовах ведення землеробства. [26]

Екологічний бік проблеми дегуміфікації ґрунтів проявляється в погіршенні їх структури, зниженні опору процесам ерозії, посилення якої ще інтенсивніше знижує рівень гумусованості ґрунтів. Це призводить до зниження процесу ґрунтоутворення, опустелювання земель та ін. [28].

Тому виходячи з вище викладеного, одним з головних завдань учених і практиків сільського господарства та землеустрою є розробка заходів щодо попередження процесів дегуміфікації ґрунтів і забезпечення умов відтворення їх родючості.

Розробку проектів землепорядкування агроформувань слід виконувати на основі попередньо складеної схеми землеустрою на територію сільської ради, що дозволить максимально ув'язати формування системи землекористувань і землеволодінь на даній території з вирішенням питань створення внутрішніх

просторових умов для ефективного використання і охорони земель новоутворених сільськогосподарських підприємств [30].

Проекти землевпорядкування агроформувань мають забезпечувати землевпорядкування для конкурентоздатного сільськогосподарського виробництва з урахуванням вимог ринкової економіки. Проектна документація повинна передбачати всебічно обґрунтовану, динамічну, багатоваріантну, гнучку організацію території, що забезпечує виробництво товарної продукції відповідно до бізнес – планів і наявних факторів виробництва [30].

Завдання землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин.

Земля є основою розвитку всього сільського господарства. В сільському господарстві на відміну від інших галузей виробництва земля є активним елементом, вона відіграє головну роль. Вона виступає в одно часі як предмет праці та засіб виробництва, з допомогою якого люди вирощують необхідні сільськогосподарські культури. Отже, землю можна вважати головним засобом виробництва в сільському господарстві [31].

Особливістю землі є то, що вона просторово обмежена кордонами держави, регіону чи області [2] (використання землі пов'язане з постійністю місця перебування, землю не можна перемістити в інше місце). Проте просторова обмеженість землі не означає обмеженість її продуктивних властивостей [4].

Однією із особливостей землі є її родючість. Родючість – основний показник якості та оцінки земель сільськогосподарського призначення. Родючість буває двох видів природна (створена самою природою) та штучна (створюється внаслідок активної діяльності людини через поліпшення культури землеробства) родючість. [24]

Земля є основним засобом виробництва, який забезпечує промисловість сільськогосподарською сировиною, тому термін «земельні ресурси» найчастіше використовують коли мають на увазі використання земель у сільському господарстві. Земельні ресурси – це частина земельного фонду, що використовується або може бути використана в народному господарстві. Земельні ресурси – сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві. Однак земельні ресурси використовуються не тільки в

сільському господарстві, а і в інших галузях народного господарства. Термін «земельні ресурси» можна знайти в працях багатьох відомих вчених. Наприклад, вчений О.О. Мінц вважав, що земельні ресурси – це сільськогосподарські ресурси, які включають в себе складний комплекс компонентів природного ландшафту і являють собою специфічне поєднання ґрунтів, клімату, рельєфу, що використовуються для вирощування сільськогосподарських культур та відгодівлі худоби [36]. Такий вчений як Г.Д. Гуцуляк характеризував земельні ресурси, як одну з баз розвитку та розміщення народного господарства. В географічному понятті земельні ресурси являють собою поверхню земної суші, яка характеризується різноманітними природно-історичними умовами: рельєф, ґрунти, води, рослинність і ін. [27]

У сільському господарстві визначна роль належить землі. Загальна площа земельних ресурсів України становить – 60,4 млн. га. З них сільськогосподарські угіддя становлять 41,8 млн. га (69,3%), в тому числі рілля – 32,6 млн. га (54%), сіножаті і пасовища становлять 7,9 млн. га (13,1%) [32]. За цими показниками наша держава займає перше місце у Європі і входить до перших 12 країн світу [34]. Враховуючи наведені дані, можна впевнено стверджувати, що земельні ресурси – являють собою найбільш цінну складову національного багатства України і являються одним з основних факторів економічного розвитку і процвітання держави.

В процесі формування методологічних основ сталого аграрного землекористування найважливішим являється комплексне, всеохоплююче дослідження об'єктивних природних властивостей та суб'єктивних соціально-економічних особливостей організації використання земель. [29]

Землекористування охоплює комплекс прийомів, механізмів, методів, які спрямовані на забезпечення раціонального використання і охорону земельних ресурсів. В Законі України «Про землеустрій» [4] визначено, що «стале землекористування – форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території». Провівши аналіз нормативно-правової та наукової бази, визначення змісту такого поняття форми і відповідних до неї методів використання землі, при сталому землекористуванні досі не було проведено, а отже відбувається

призупинення процесу його формування. З огляду на актуальність даного питання було сформовано структуру сталого землекористування та визначено форми використання землі, методи використання землі, типи землекористування та визначено основні механізми формування сталого аграрного землекористування. [25]

Землеустрій – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно – територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил [4].

Об'єктами землеустрою є: територія країни, територія адміністративно-територіальних утворень або їх частин, територія землеволодінь та землекористувань чи окремої земельної ділянки [4].

Мета землеустрою згідно Закону України «Про землеустрій» [4] полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Основними завданнями землеустрою згідно Закону України «Про землеустрій» [4] є:

- ✓ реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- ✓ інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;
- ✓ встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

- ✓ здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- ✓ організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;
- ✓ розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;
- ✓ організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Зміст землеустрою [4]. Землеустрій передбачає:

- ✓ встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань;
- ✓ розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- ✓ складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;
- ✓ обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- ✓ складання проектів відведення земельних ділянок;
- ✓ встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

- ✓ складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- ✓ розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- ✓ здійснення авторського нагляду за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою;
- ✓ проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Землеустрій являє собою комплекс заходів по перерозподілу земель між різними галузями (сферами) народного господарства, а також перерозподіл між окремими землекористувачами. Землеустрій посідає провідне місце в усіх галузях народного господарства.

1.3 Закордонний досвід.

Корінні перетворення земельних відносин є центральною ланкою всіх земельних реформ, оскільки вони закладають фундамент розвитку суспільства на тривалий час і впливають на рівень добробуту народу. Тому, перш ніж розпочати земельну реформу, необхідно глибоко вивчити досвід таких перетворень у різних державах і на різних історичних етапах розвитку суспільства для того, щоб виявити закономірності, наслідки і врахувати їх при проведенні перетворень.

Реформи з корінними змінами земельних відносин проводились у країнах Латинської Америки, Південної, Південно-Східної і Центральної Азії, Африки. І навпаки, в країнах Західної Європи, США земельні перетворення здійснювалися еволюційно, в основному без різких змін, на основі переважно економічних заходів.

Країни Латинської Америки.

У країнах Латинської Америки земельні реформи проводилися трьома шляхами: у результаті громадянських війн, військовими режимами "згори" і в результаті законодавчих дій. Наприклад, реформи в Мексиці та Болівії були проведені після громадянських війн, у Перу - військовим урядом, а в Чілі, Коста-Ріці - законодавчим шляхом.

Земельні реформи в країнах, орієнтованих на США і Західну Європу, безальтернативно висували ідею сімейної ферми як основного землевласника і виробника продукції сільського господарства. Навпаки, в країнах, що знаходилися під впливом колишнього СРСР, пріоритетним напрямком було створення сільськогосподарських кооперативів і інших форм колективного господарства.

Земельні відносини в країнах Латинської Америки під час проведення реформ базувалися в основному на перевазі великої за розмірами земельної власності. У Колумбії 4 % лендлордів до цього часу контролюють 43 % сільськогосподарських угідь, а 66 % селян цілком або майже цілком безземельні. У Гватемалі близько 88 % усіх ферм розміщуються лише на 16 % оброблюваних земель. А ферми розміром у 450 га і більш займають близько 34 % усіх орних земель, за чисельністю складаючи лише 1 % усіх ферм [20].

РЕФОРМИ В КРАЇНАХ Латинської Америки проводилися з використанням наступних методів [21]:

- ✓ націоналізація землі та її передача селянам з утворенням державних підприємств і сільськогосподарських кооперативів (Куба, 1959- 1961 рр.; Нікарагуа, 1979- 1983 рр.);
- ✓ колонізація земель, тобто створення переважно сімейних ферм на прикордонних територіях, на невикористовуваних або викуплених державою в приватних особах землях (Бразилія, 1964-1969 рр.; Аргентина, 1940- 1968 рр.);
- ✓ часткова експропріація або викуп земель і утворення нових сімейних чи ферм сільськогосподарських виробничих кооперативів (Болівія, 1953 - 1975 рр.; Гватемала, 1954 -1969 рр.).

В усіх випадках при проведенні земельних реформ створювалися або зміцнювалися землевпорядні органи, ставилися питання про перерозподіл землі, а також про переваги або недоліки дрібних сімейних ферм і більш великих виробничих кооперативів.

Незважаючи на переваги кооперативів, у країнах Латинської Америки в основному був здійснений перехід до індивідуального фермерства. Це обумовлювалось наступними причинами:

- ✓ уряди шукали підтримку селян, тому заохочувався розподіл земель державних і кооперативних структур;
- ✓ для налагодження виробництва кооперативам потрібні були кредити, допомога висококваліфікованих фахівців (економістів, менеджерів, бухгалтерів), які практично були відсутні;
- ✓ з отриманням землі селяни були зацікавлені у самостійності та в звільненні від опіки різними організаціями;
- ✓ при розподілі доходів у кооперативах оплата праці практично не диференціювалася в залежності від кількості і якості роботи;
- ✓ підприємливі селяни були зацікавлені в отриманні землі у власність із правом вільно розпоряджатися нею, передавати у спадщину та здійснювати інші операції. Крім того, більшість селян надавало перевагу вибору різних форм землеволодіння і землекористування;
- ✓ неефективність дрібного селянського господарства в умовах переваги ручної праці, недостатньої механізації, відсутності кредитів компенсувалася величезною працею і зацікавленістю в одержанні прибутку.

Південна, Південно-Східна та Центральна Азія.

До початку ХХ в. країни Південної, Південно-Східної та Центральної Азії знаходилися у колоніальній залежності від європейських держав. Вони були собою феодальними суспільствами, орієнтованими в основному на аграрний сектор економіки з уповільненим розвитком і перевагою поміщицького землеволодіння.

Звільнення від колоніальної залежності, необхідність росту промисловості і сільського господарства вимагали корінних перетворень в економіці. Земельні реформи в цих країнах проходили двома шляхами:

1. розвиток капіталістичних земельних відносин, заснованих на приватній власності на землю, оренді земель, створенні сільськогосподарських землекористувань та індивідуальних селянських господарств (Індія, Південна Корея, Пакистан та ін.);
2. перехід на колективні форми ведення сільського господарства, розвиток кооперації, створення соціалістичних виробничих відносин (Монголія, Китай, В'єтнам, Північна Корея).

Під час реформи були запроваджені різні методи: націоналізація земель, їх експропріація, регулювання землеволодіння і землекористування законодавчими заходами та економічними заходами (оподаткування, кредитування, субсидії), які мали свої і особливості в різних країнах.

Так, в Індії переважали наступні види землеволодіння і землекористування [22]:

- ✓ держава передала частину великих територій в якості "хасских" земель землевласникам (заміндарам), які володіли цими землями і самі обробляли їх;
- ✓ частина земель була віддана заміндарам для збору орендної плати з селян, які обробляють ці землі. Заміндари щорічно за рахунок збору орендної плати виплачували державі визначену суму у вигляді земельного податку;
- ✓ окремі землі були виділені великим феодалним землевласникам як винагорода за особливі заслуги (військові, економічні, управлінські) перед державою. До них відносилися "інами" - так звані даровані права на землі, з яких збирався земельний податок на користь землевласника, а також "джагири" - землеволодільці яких частково або цілком звільнялись від сплати земельного податку;
- ✓ частина земель була в безпосередньому володінні селян, які обробляли їх та платили земельний податок безпосередньо уряду;
- ✓ були також землі, переважно на півночі та північному сході країни, які знаходились під контролем громади (села) і були передані в користування її членам (жителям) для обробітку. Землевласник був господарем землі до того часу, поки продовжував жити в селі. Коли він виїздив, його земля поверталася громаді, а потім передавали іншому господарю. Така система перехідного обробітку землі називалася "джум".

Британська адміністрація стимулювала сільськогосподарське виробництво в Індії шляхом земельних перетворень. У першій половині ХХ ст. у системі використання землі відбулися зміни для одержання максимального прибутку державою за рахунок:

- ✓ руйнування поміщицького землеволодіння;
- ✓ розширення приватної власності селян;

- ✓ підвищення зацікавленості селян у зростанні сільськогосподарського виробництва.

При цьому були апробовані такі системи.

1. Так звана "англійська система" розвитку поміщицького землеволодіння, якою ставилось завдання, з одного боку, зацікавити замінив дарів-поміщиків у вкладанні додаткових засобів у сільське господарство та активізації сільськогосподарського виробництва, з іншого боку - перерозподілити на користь приватних підприємців і заселити частину неефективно використовуваних поміщицьких земель.

Ці землі були оголошені вільними і продавалися на аукціонах. Крім того, британці ввели так називаний постійний сеттельмент, а саме встановили навечно для заміндарів фіксовану суму земельного податку, давши можливість залишати собі весь додатковий дохід.

Дія зазначеної системи обмежувалося в основному східними частинами Індії (штати Західна Бенгалія, Біхар і Орісса). У цілому вона себе не виправдала, тому що на аукціонах заміндари пропонували за свої колишні землі максимальну ціну.

Разом з тим сеттельмент привів до того, що селяни насильно були обкладені великою орендною платою, що сприяло їх зубожінню і збільшенню соціальної напруженості. Заміндари продовжували жити як рантьє і були зацікавлені в максимальному оподаткуванні селянства.

2. У Мадрасі і Бомбеї британці використовували французьку модель насаджування селянської власності, яка в Індії одержала назву системи "райотвари", тобто земля передавалася у власність селянам безпосередньо державою за спеціальним узгодженням, завдяки якому селянин визнавався власником землі з правом віддавати її в оренду, заставити, подарувати або продати. Селянин землевласник був захищений від виселення до того періоду, поки платив уряду встановлений земельний податок.

3. Інший тип землеволодіння - "махалвари" - був установлений и об'єднаних провінціях аж до границь штату Пенджаб і полягав в оформленні договору із цілим селом. При цьому додатково до індивідуального, встановленого державою, виплачувався і колективний земельний податок.

Усі системи не могли довго існувати, оскільки приводили до вилучення в селян практично всього прибутку у формі земельного податку. Як правило, від 50 до 70 % валового продукту сплачувалося за користування землею, не враховуючи інших незаконних зборів і обкладень. Тому селяни і не були зацікавлені у розвитку сільськогосподарського виробництва.

Після набуття Індією незалежності постала необхідність у здійсненні нової земельної реформи. Її основний зміст зводився до наступного:

- ✓ скасування системи великого землеволодіння (системи заміндари);
- ✓ установлення, закріплення і охорона прав орендарів;
- ✓ введення обмежень на максимальний розмір землеволодінь;
- ✓ об'єднання землеволодінь.

Скасування системи заміндари здійснювалось на підставі законів, прийнятих штатами; їх суть полягала в ліквідації посередників між державою і селянами-землевласниками та землекористувачами. Таким чином, була зроблена спроба ліквідувати залишки феодалізму в сільському господарстві та підготувати фунт для розвитку ефективного сільськогосподарського виробництва.

За відчужені землі поміщики одержували грошову компенсацію, яка враховувала рівень земельного податку і розмір річного доходу. В розпорядженні землевласників продовжували залишатися великі площі земель (присадибні землі, землі в селах і власні землі хасккіє, оброблювані самими землевласниками).

Держава одержала від колишніх приватних власників близько 173 млн. акрів землі (69,9 млн. га) і встановила прямі стосунки із 73 млн. землевласників. Цей процес не завершився ще й до цього часу.

Розвиток сільського господарства пов'язувався зі зміцненням прав орендарів землі, що утискувались поміщиками і навіть виселялися з орендованих земель, не одержуючи ніяких інших засобів до існування.

Було рекомендовано всім землевласникам і землекористувачам підтвердити свої права на земельні ділянки через поземельні книги, договори оренди, відомості про розрахунки по орендній платі тощо. У процесі земельної реформи були налагоджені облік земель і реєстрація земельних угод, які здійснювалися податковими інспекціями.

Деякі штати прийняли закони щодо порядку стягування орендної плати. Кінцева мета передачі земель орендарям у власність не була досягнута, тому що у більшості з них не було коштів, достатніх для викупу землі. Крім того, великі земельні власники всіляко перешкоджали здійсненню реформи, знаходили в законах різні **обхідні шляхи**, щоб зберегти свої володіння.

Обмеження на граничний розмір ділянок зводилось до вилучення надлишків землі у великих власників та її **перерозподіл**, безземельним селянам або дрібним виробникам. Законодавчо **максимальні наділи** знаходилися в юрисдикції штатів, кожний з них приймав відповідні закони, які потім коректувалися, виходячи з єдиної загальнодержавної політики.

Відповідно до законів штатів 7,2 млн. акрів (2,9 млн. га) земель оголошені надлишками, з них 4,4 млн. акрів (1,8 млн. га) *були* перерозподілені, а інші залишилися **неперерозподіленими**, або щодо них ведуться судові процеси [7, с. 40 - 47].

Площа перерозподілених земель була **набагато меншою** очікуваної, тому що:

1. великі землевласники **фіктивно розділяли** свої володіння і передавали частини своїх володінь іншим особам;
2. для деяких груп землевласників існували **пільги**, що перешкоджало розподілу їх ділянок;
3. ініціатори реформи були **погано організовані**;
4. не був задіяний адміністративний механізм.

Паралельно в ряді штатів країни (Пенджаб, Харьяна, Уттар-Прадеш і ін.) йшла робота з укрупнення дрібних землеволодінь. Дрібноземелля, дроблення і розподіл ділянок у цих регіонах підсилювалися з кожним поколінням, що було пов'язано з традиціями і законами спадкування. Тому проводилася **комасація земель** з метою створення умов для росту продуктивності сільського господарства.

У цілому з досвіду земельних реформ в Індії можна зробити наступні **висновки**:

- 1. для успішного здійснення реформи необхідні політична воля, економічні і організаційні заходи, створення спеціальних органів або розширення функцій діючих.**
2. Необхідна повна і достовірна інформація про склад землевласників, межі та площі закріплених за ними земель, налагоджений земельний кадастр для реєстрації землеволодінь і землекористувань, облік і контроль за використанням земель та їх оцінку. Все це - основа для здійснення системи економічних заходів (надання кредитів, оподаткування тощо).
3. Для юридично правильних і технічно грамотних відводів і перерозподілу земель, організації їх раціонального та економічно вигідного використання необхідний землеустрій.

Західна Європа.

У Західній Європі основу земельних відносин складає приватна власність на землю і фермерське господарство. Тут земельний лад складався поступово, і був розпочатий завдяки французькій революції 1789 р. Основним змістом реформ стало скасування феодальної системи прав на землю (яка виключає привілею знаті).

Приватна власність на землю не була введена у Великобританії, де статус власності позначається як "маєток, наслідуване без обмежень", що має на увазі абсолютне володіння землею, незважаючи на те, що формально вона належить державі.

Розвиток приватної власності на землю в країнах Західної Європи дозволив вирішити наступні питання:

- ✓ створити новий соціальний прошарок фермерів за рахунок руйнування великого землеволодіння;
- ✓ забезпечити соціальний захист і особисту незалежність фермерів для того, щоб вони вільно розпоряджались землею і вирощеною продукцією з урахуванням суспільних інтересів;
- ✓ збільшити продуктивність сільського господарства за рахунок підвищення зацікавленості фермерства у зростанні виробництва;
- ✓ забезпечити фермерам можливість одержання коротко- і довгострокових кредитів, у тому числі під заставу землі, що знаходяться у власності;

- ✓ надати фермерам право самостійно приймати рішення щодо використання землі, передачі її в оренду, в спадщину тощо.

Придбання права власності на землю в кожній державі здійснювалося по-різному. При цьому використовувалися методи:

1. часткової експропріації земель;
2. економічного регулювання землеволодіння і землекористування (за рахунок диференційованого оподаткування, субсидування тощо);
3. законодавчі акти, що обмежують максимальний розмір землеволодіння.

В усіх випадках враховували давно сформовані в Західній Європі ринкові відносини. У більшості країн (Франція, Великобританія, Бельгія, Нідерланди, Швеція та інші) є вільний ринок землі, а ціна на неї визначається попитом та пропозицією.

В інших країнах (наприклад, у Німеччині) ринок сільськогосподарських земельних угідь знаходиться під контролем держави. Мета такого контролю - запобігання спекуляції землею, скупки її для перетворення в нерухомість і наступний перепродаж. З огляду на те, що інтереси покупця і продавця у відношенні ціни землі не збігаються, уряд Німеччини прийняв рішення, що всі угоди про ціни нижче 150 % середньої вартості землі аналогічної якості, які були визначені іншими фермерами, не суперечать закону [23].

Велике значення мають роботи з комасації (об'єднання) земельних угідь з метою укрупнення земельних ділянок фермерів, зведення їх у великі масиви і скорочення їх числа, а також землевпорядні роботи з укрупнення ферм.

Це заохочується політикою держави, яка спрямована на підтримку фермерів, число яких постійно зменшується. Так, за статистичними даними, у Німеччині щорічно зникає 16,7 тис. фермерських господарств, але тільки 0,1 % цього числа ліквідується в результаті банкрутства.

У Швеції за період з 1950 р. по 1990 р. число землеволодінь скоротилося із 300 до 98 тис, а середній розмір оброблюваних земель, що припадають на одне землеволодіння, збільшився з 12 до 27 га [7, с. 40-47].

Основні важелі регулювання земельних відносин у країнах Західної Європи - оподаткування, кредитування і субсидування фермерів. Головними є наступні види податків:

- ✓ ПРИБУТКОВИЙ;
- ✓ ЗЕМЕЛЬНИЙ (НА НЕРУХОМУ ВЛАСНІСТЬ);
- ✓ НА ПЕРЕХІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ АБО ІНШОЇ НЕРУХОМОСТІ З ОДНИХ РУК В ІНШІ;
- ✓ НА ПРИРІСТ КАПІТАЛУ (НЕРУХОМОСТІ).

ВЕЛИКЕ ЗНАЧЕННЯ МАЮТЬ СИСТЕМА КРЕДИТУВАННЯ І СУБСИДУВАННЯ ФЕРМЕРІВ, РІЗНІ УРЯДОВІ ПРОГРАМИ ЇХ ПІДТРИМКИ І РОЗВИНУТА МЕРЕЖА БАНКІВ, ЯКА ВКЛЮЧАЄ КРЕДИТНІ БАНКИ, БАНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ РЕНТИ, БАНКИ КРЕДИТУВАННЯ СЕЛИЩ І ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ, КООПЕРАТИВНІ БАНКИ, ОЩАДНІ БАНКИ, ЗЕМЕЛЬНІ ТА СЕЛЯНСЬКІ БАНКИ І Т.Д.

ПРИ ПРОВЕДЕННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ, ВИРШЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ СУПЕРЕЧОК, РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ, ОХОРОНІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ВЕЛИКЕ ЗНАЧЕННЯ МАЮТЬ ЗЕМЕЛЬНІ СУДИ.

АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАХІДНОЄВРОПЕЙСЬКИХ ДЕРЖАВ ДОЗВОЛЯЄ ЗРОБИТИ НАСТУПНІ ВИСНОВКИ:

- ✓ ЗАХИЩЕНІ ЗАКОНОМ, СТАБІЛЬНІ ВІДНОСИНИ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ДАЮТЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ ВИРОБНИКАМ ОСОБИСТУ ЗАЦІКАВЛЕНІСТЬ У ЗБІЛЬШЕННІ ВИРОБНИЦТВА ПРОДУКЦІЇ ТА РОСТУ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ; **а** ЗЕМЕЛЬНА ПОЛІТИКА ОБОВ'ЯЗКОВО БАЗУЄТЬСЯ НА ЕКОНОМІЧНОМУ МЕХАНІЗМІ ЇЇ ЗДІЙСНЕННЯ (ОПОДАТКОВУВАННІ, КРЕДИТУВАННІ, СУБСИДУВАННІ);
- ✓ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ОБОВ'ЯЗКОВО ДОПУСКАЄ АДЕКВАТНУ ЗМІНУ АГРАРНИХ ЗАКОНІВ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ КОМПЛЕКСНЕ ВИРШЕННЯ ПРОБЛЕМИ;
- ✓ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ РОЗВИНУТОЮ ІНФРАСТРУКТУРОЮ, ЩО ВКЛЮЧАЄ ДЕРЖАВНІ УСТАНОВИ І ПРИВАТНІ ПІДПРИЄМСТВА (ЗЕМЕЛЬНІ БАНКИ, ЗЕМЕЛЬНІ СУДИ, ЗЕМЕЛЬНІ БІРЖІ, СИСТЕМУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ ПРО ЗЕМЛЮ, ПОДАТКОВУ ІНСПЕКЦІЮ, РЕЄСТРАЦІЙНІ БЮРО, РІЗНІ ЗЕМЕЛЬНІ АГЕНТСТВА);
- ✓ ШИРОКЕ ЗАСТОСУВАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.

Поняття землеустрою в зарубіжних країнах

НАШЕ ПОНЯТТЯ І ВИЗНАЧЕННЯ "землеустрою" як сукупності соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних

відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання у БІЛЬШОСТІ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН ВІДСУТНЄ, НЕЗВАЖАЮЧИ НА ТЕ, ЩО ВСІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ДІЇ МАЮТЬ МІСЦЕ І НАЗИВАЮТЬСЯ ПО-РІЗНОМУ.

НЕМАЄ Й АНАЛОГА СЛОВУ *землеустрій*. ЙОГО ПЕРЕВОДЯТЬ ІНОЗЕМНІ АВТОРИ НЕ ОДНАКОВО. АНГЛІЙСЬКОЮ МОВОЮ *Land Use Planning* -ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ; *Land Managment*-ЗЕМЕЛЬНЕ КЕРУВАННЯ; *Land Survey*- МЕЖУВАННЯ, ЗЕМЕЛЬНА ЗЙОМКА, ХОЧА ФАХІВЦІ ПІД УСІМА ЦИМИ ТЕРМІНАМИ РОЗУМІЮТЬ КОНКРЕТНІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ДІЇ. БЛИЗЬКИМИ, АЛЕ НЕ РІВНОЗНАЧНИМИ АНАЛОГАМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ У ФРАНЦУЗЬКІЙ МОВІ Є СЛОВА *Aménagement Foncier*, у НІМЕЦЬКІЙ МОВІ - *die Flurbereinigung* [24].

ТАКИЙ СТАН ОБУМОВЛЕНИЙ, ПЕРЕВАЖНО, ІСТОРИЧНИМИ ПРИЧИНАМИ, НЕОДНАКОВИМИ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ І ХАРАКТЕРОМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У ХХ столітті в Україні і за кордоном, а також, до деякої міри, ізоляцією землевпорядної науки і вчених нашої країни в цей час. Тому, якщо наукові фундаментальні роботи в області геодезії українських вчених і практиків отримали визнання і добре розумілися зарубіжжям, перекладалися на іноземні мови, в т.ч. для використання в Західній Європі, то підручники із землеустрою застосовувалися тільки в колишньому СРСР. На сучасному етапі відкрилися можливості вивчення досвіду землеустрою у зарубіжних країнах; створилися умови для зближення точок зору і понять у землевпорядній науці і практиці.

Землевпорядні дії в Західній Європі, США і Канаді історично були пов'язані із земельним кадастром. Це було обумовлено наступними причинами:

- ✓ дані земельного кадастру використовувалися при розподілі, перерозподілі, об'єднанні земельних ділянок під час земельних угод, на їх основі видавалися документи, що засвідчують право земельної власності (користування);
- ✓ земельно-кадастрові дані застосовувалися органами влади різного рівня для прийняття управлінських рішень у сфері землекористування (планування використання земель, контролю земельної облаштованості і тощо);
- ✓ на основі земельного кадастру здійснювалися облік і оцінка не тільки земельних ділянок, що вважаються нерухомістю, але й інших об'єктів

нерухомого майна, пов'язаних із землею (будинків, інженерних споруджень і т. ін.), що давало інформаційну основу для оподаткування;

- ✓ матеріали земельного кадастру були землевласникам інструментом, що давав можливість обслуговувати їх земельну власність у комплексі: координувати будівництво різних об'єктів (будинків і споруджень, доріг, систем водопостачання і каналізації, рекреаційних і торгових центрів), здійснювати земельні угоди, погоджувати використання своїх земель із суспільними інтересами.

Отже, у зарубіжних країнах велику частину землевпорядних робіт, історично акумулював у собі земельний кадастр. Він включає в себе не тільки окремі землевпорядні технічні дії, але і визначений земельно-кадастровий процес, який пов'язаний із реєстрацією земельних ділянок і інших об'єктів нерухомого майна й угод з ним. Тому зарубіжні вчені, розуміючи важливість і самостійну мету землеустрою через викладені вище причини, навряд чи зможуть в найближчий час виділити землевпорядне виробництво в окрему галузь.

У багатьох країнах частина землевпорядних дій, пов'язаних з різними зйомками місцевості, складанням карт, землевпорядним виробництвом концентрувалася в службах, що відають земельним кадастром або геодезією і картографією. Зокрема, землеустрій організовують органи виконавчої влади різного рівня (державного, регіонального, місцевого) в залежності від своєї компетенції.

При цьому землевпорядні роботи містять у собі наступні дії.

1 .Планування використання земель (**Land Use Planning**) у різних адміністративно-територіальних утвореннях.

2.Організація раціонального використання і охорони земель на основі державних, регіональних і муніципальних програм та методів державного управління земельними ресурсами (**Land Management**).

3.Проведення робіт із межування земель (**Land Survey**).

4.Проведення землевпорядних робіт, пов'язаних з удосконаленням землеволодінь і землекористувань.

5.Землевпорядкування на землях сільськогосподарського призначення (внутрішньогосподарське землевпорядкування).

Пристаюуючи до української термінології зміст землеустрою в зарубіжних країнах є таким:

- ✓ розробка державних, регіональних і муніципальних програм використання і охорони земель;
- ✓ складання генеральних і місцевих планів використання земель;
- ✓ складання проектів межування земель: об'єднання земель (Land Consolidation), поділ нерухомості (Subdivision), визначення меж (Delimitation), винос меж в натуру (Demarcation);
- ✓ складання проектів утворення нових і впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань: формування земельної власності (Real Properti Formation), перепланування земельних ділянок (Reallatment);
- ✓ складання проектів відведення: формування земельної власності (Real Properti Formation), придбання земельних ділянок (Land Acquisition);
- ✓ складання проектів землеустрою на сільськогосподарських землях (еколого-ландшафтна організація території);
- ✓ складання проектів внутрішньогосподарського землеустрою (визначення складу угідь і посівів; розміщення екологічних коридорів, ніш, мікрозаповідників тощо; визначення протиерозійних заходів, терасування, консервація земель; організація садів, виноградників тощо; планування меліорації (зрошення, осушення); проектування інженерних комунікацій, доріг тощо);
- ✓ складання інвестиційних проектів для земельних поліпшень.

Планування використання земель адміністративно-територіальних утворень.

Роботи з планування використання земель аналогічні схемам землеустрою різного рівня, які розробляються в Україні.

НЕОБХІДНІСТЬ РОЗРОБКИ ПЛАНІВ, ЯКІ НАМІЧАЮТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПЕРСПЕКТИВУ В ЗАХІДНІЙ ЄВРОПІ, ВИЗНАЧАЛАСЯ РОЗШИРЕННЯМ МЕЖ МІСТ І ПРИРОДООХОРОННИМИ ЦІЛЯМИ. САМЕ МІСТА У 80-Х РОКАХ ХХ СТ. СТАЛИ ВПЛИВАТИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ПОЛІТИКУ ДЕРЖАВ, ТОМУ ЩО ЗЕМЛІ, ЯКІ НАМІЧЕНІ ПІД ЗАБУДОВУ, Є НАЙДОРОЖЧИМИ. ПЛАНИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ОДНОЧАСНО ВИРШУВАЛИ ПИТАННЯ ОХОРОНИ ДОВКІЛЛЯ, ПЕРЕРОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ МІЖ МІСЬКИМ, СІЛЬСЬКИМ ТА ЛІСОВИМ

ГОСПОДАРСТВОМ, ПРОМИСЛОВИМИ, ТРАНСПОРТНИМИ ТА ІНШИМИ ГАЛУЗЯМИ, МІСТОБУДУВАННЯ І ЗЕМЕЛЬНО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ОБЛАШТОВАНOSTІ В МЕЖАХ І ЗА МЕЖАМИ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ.

В ОСНОВІ РОЗРОБКИ ТАКИХ ПЛАНІВ БУЛО СПЕЦІАЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО. НАПРИКЛАД, У ФРАНЦІЇ В 1996 Р. БУЛИ ПРИЙНЯТІ "НАЦІОНАЛЬНІ ДИРЕКТИВИ ОБЛАШТОВАНOSTІ ТЕРИТОРІЇ", У ШВЕЦІЇ - ЗАКОН "ПЛАНУВАННЯ І БУДІВНИЦТВА" (1987 Р.), У ШВЕЙЦАРІЇ - ФЕДЕРАЛЬНИЙ ЗАКОН "ПРО РЕГІОНАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ" (1979 Р.) ТОЩО.

ПЛАНИ ПОДІЛЯЮТЬСЯ НА ГЕНЕРАЛЬНІ, ЩО СКЛАДАЮТЬСЯ, ЯК ПРАВИЛО, НА РЕГІОН З ТЕРМІНОМ ДІЇ 20 - 25 РОКІВ І МІСЦЕВІ (МУНІЦИПАЛЬНІ) З ТЕРМІНОМ ДІЇ ВІД 5 ДО 15 РОКІВ. БАЗОЮ БУДЬ-ЯКОГО ПЛАНУ Є ЗОНУВАННЯ. ТОБТО, ВСЯ ТЕРИТОРІЯ, ЯКА ЗЕМЛЕВПОРЯДКОВУЄТЬСЯ, ПОДІЛЯЄТЬСЯ НА ЗОНИ: СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ, ЛІСОВУ, ЗАБУДОВАНУ, ПЕРШОЧЕРГОВОЇ ЗАБУДОВИ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНИХ І СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ І Т.ІН. ПІСЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОБНАРОДУВАННЯ ТАКИХ ПЛАНІВ, ПРИ НАЯВНОСТІ ПОЗИТИВНОЇ СУСПІЛЬНОЇ ДУМКИ, ВОНИ ЗАТВЕРДЖУЮТЬСЯ І Є ОBOB'ЯЗКОВИМИ ДЛЯ ВИКОНАННЯ.

НАПРИКЛАД, У ФРАНЦІЇ НА ТЕРИТОРІЮ ПРИМОРСЬКИХ АЛЬП РОЗРОБЛЕНО ТРИ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНИ: РЕГІОН НІЦЦИ (36 КОМУН), РЕГІОН ГРАС-СА, КАНН, АКТИНУ (25 КОМУН), РЕГІОН МОНТО (13 КОМУН).

У ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНІ ОБЛАШТУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ РЕГІОНУ НІЦЦИ, СКЛАДЕНОМУ В МАСШТАБІ 1:50 000 ВИДІЛЕНІ ЗОНИ: МІСЬКА (ІА. ВЕРБ І Т. ІН.) І ПРИРОДНІ (МА. N6. N0 І Т. ІН.), А ТАКОЖ ПІДЗОНИ І СЕКТОРИ (ПРОМИСЛОВІ, ДІЛОВІ, ТОРГОВІ, ЗАРЕЗЕРВОВАНІ, СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ, ПРИРОДООХОРОННІ, ЯКІ НЕ ПІДЛЯГАЮТЬ ЗАБУДОВІ ТОЩО). ПОКАЗАНО МІСЦЯ БУДІВНИЦТВА АВТОМОБІЛЬНИХ ДОРІГ, АЕРОПОРТУ, ІНШИХ ЕЛЕМЕНТІВ ІНФРАСТРУКТУРИ.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН КОНКРЕТИЗУЄТЬСЯ В ПЛАНАХ ВПОРЯДКУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ КОМУН ("**Plan d'occupation des sols**"), ЯКІ РОЗРОБЛЯЮТЬСЯ НА ТЕРМІН 5 РОКІВ У МАСШТАБАХ 1:2 500, 1:5 000 В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД ПЛОЩІ ЦИХ МУНІЦИПАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ. У ФРАНЦІЇ 15,4 ТИС. КОМУН ІЗ 36 ТИС. УЖЕ МАЮТЬ ТАКІ ЗАТВЕРДЖЕНІ ПЛАНИ. ОБ'ЄКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТУТ ВИСТУПАЄ ТЕРИТОРІЯ КОМУНИ (ВІД 500 ДО 2 000 ГА) З ЧИСЛОМ ЖИТЕЛІВ ВІД 1 500 ДО 2 500 ЧОЛОВІК. ПЛАНОВОЮ ОСНОВОЮ СЛУЖИТЬ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА КАРТА.

НАМІЧЕНЕ В ТАКИХ ПЛАНАХ ЗОНУВАННЯ Є ОБОВ'ЯЗКОВИМ. НАПРИКЛАД, У ЗОНІ, НАМІЧЕНІЙ ДЛЯ РОЗШИРЕННЯ ПРОМИСЛОВОГО БУДІВНИЦТВА, ПРИВАТНІ ДІЛЯНКИ ПІДЛЯГАЮТЬ ВИЛУЧЕННЮ (ВИКУПОВУЮТЬСЯ КОМУНОЮ), А ЖИТЛОВІ БУДИНКИ - ВІДСЕЛЕННЮ. У ЗОНАХ РОЗШИРЕННЯ БУДІВНИЦТВА СПОЧАТКУ ПРОКЛАДАЮТЬ ДОРОГИ І ВСІ КОМУНІКАЦІЇ.

ЗОНУВАННЯ ВИЗНАЧАЄ І ПРОЦЕСИ ЦІНОУТВОРЕННЯ. НАПРИКЛАД, ЯКЩО ДІЛЯНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПОПАДАЄ В ЗОНУ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ І НА НІЙ МОЖЛИВЕ БУДІВНИЦТВО, ТО ЇЇ ЦІНА ЗРОСТАЄ В КІЛЬКА РАЗІВ.

В ОСТАННІ РОКИ ТАКІ ПЛАНИ ОБЛАШТОВАНOSTІ ЗЕМЕЛЬ СКЛАДАЮТЬСЯ НЕ ТІЛЬКИ У ЗАХІДНІЙ ЄВРОПІ, АЛЕ Й У ІНШИХ КРАЇНАХ.

Висновок по розділу.

Землеустрій зводиться до створення організаційно-територіальних умов для раціонального використання, охорони земель окремих землеволодінь і землекористувань. [4]

Такі відомі вітчизняні науковці як: С.Ю. Булигіна, Д.І. Бамбідра, І.П. Бистрякова, Б.М. Данилишина, О.П. Канаш, Л.Я. Новаковський, А.М. Третьак присвятили свої наукові праці висвітленню проблеми оптимізації використання і охорони земельних ресурсів та створення адаптивних систем землеробства у процесі земельних перетворень. [32]

З врахуванням вищевикладених підходів, рекомендацій і вимог земельного законодавства в дипломному проекті зроблено аналіз документації по удосконаленню просторово-територіальної структури землеволодінь та землекористувань на території Шишацької територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

РОЗДІЛ II. АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ШИШАЦЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ МИРГОРОДСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1 Природно-кліматична характеристика РАЙОНУ.

Миргородський район - район Полтавської області, розташований у північній та центральній частині Полтавської області і межує з Сумською та Чернігівською областями та був утворений під час адміністративно-територіальної реформи в Україні 2020 року [8]. (рис. 2.1).



Рис. 2.1 Місцезрештування Миргородського району Полтавської області.

Миргородський район утворено 19 липня 2020 року згідно із Постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року в рамках Адміністративно-територіальної реформи в Україні. До його складу увійшли: Миргородська, Гадяцька, Заводська, Лохвицька міські, Великобагачанська, Гоголівська, Комишнянська, Ромоданівська, Шишацька селищні та Білоцерківська,

Великобудищанська, Великосорочинська, Краснолуцька, Лютенська, Петрівсько-Роменська, Сенчанська, Сергіївська сільські територіальні громади [8].



Рис. 2.2 Схема Миргородського району Полтавської області

Центральна частина Полтавської області, у тому числі й Миргородський район, лежить континентальній помірно-вологій кліматичній області помірного кліматичного поясу з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом. Середньорічна температура повітря становить $6,2^{\circ}\text{C}$, найнижча у січні ($-6,5^{\circ}\text{C}$), найвища у липні ($+ 22,0^{\circ}\text{C}$). У середньому за рік випадає понад 560 мм атмосферних опадів, найменше у лютому, найбільше липень-серпень.

Основна геологічна структура, в межах якої розташований Миргородський район, як і вся Полтавська область, Дніпровсько-Донецька западина та її схили, рельєф самого району рівнинний, лежить в межах Полтавської рівнини.

Поверхня має загальний нахил з півночі-північного сходу на південь-південний захід. Максимальна абсолютна відмітка рельєфу (205,2 м) на лівобережжі Полтавської області розташована за 15 км на захід від міста Миргород.

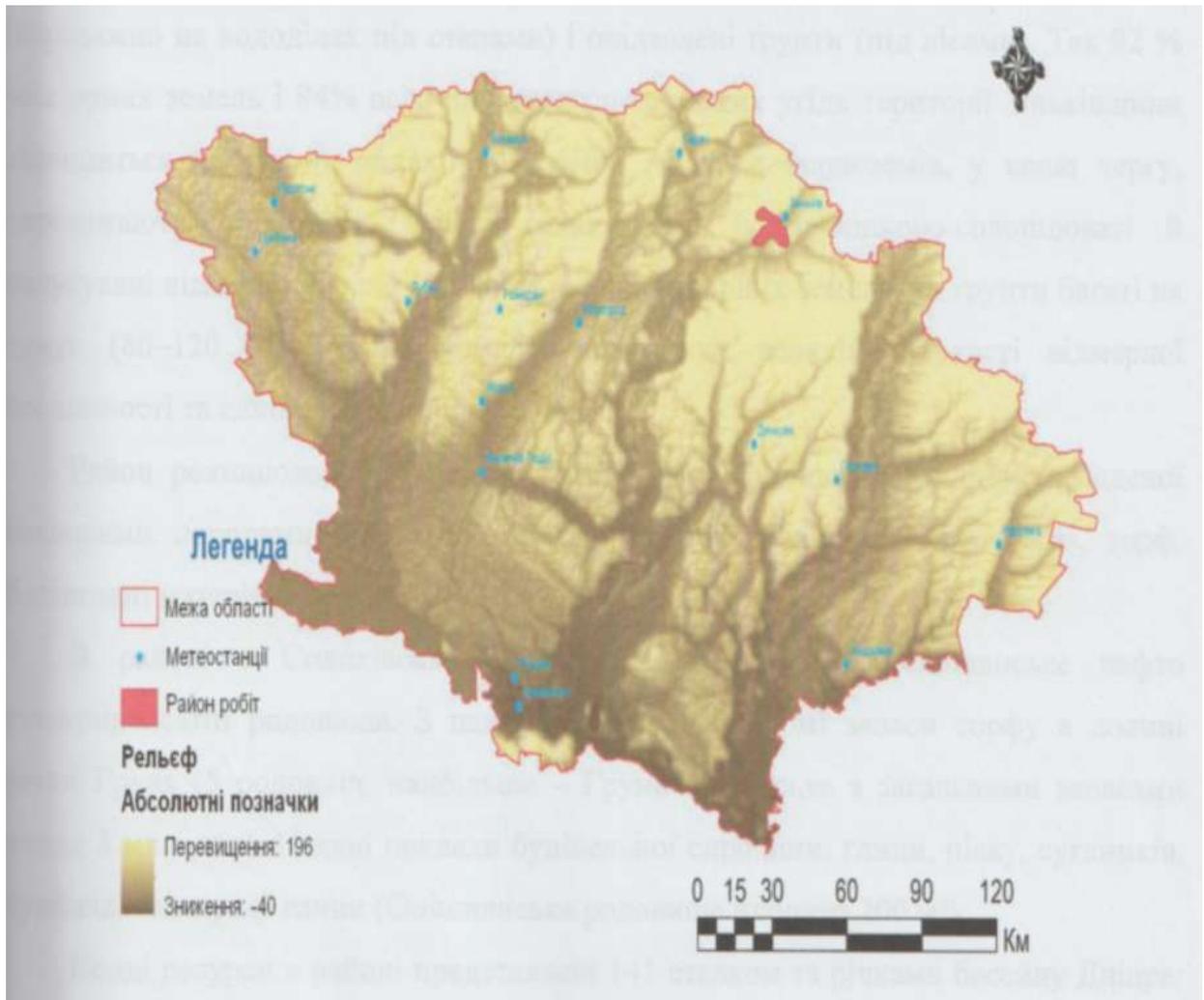


Рис. 2.3. Характеристика рельєфу місцевості Полтавської області

Незначна розмаїтість рельєфу й ґрунтоутворюючих порід на території Миргородського району сприяє формуванню порівняно простого ґрунтового покриву; сучасні процеси ерозії ґрунту (змив і розмив) слабовиражені.

Ґрунти Миргородського району формувалися у помірному кліматі з майже оптимальним зволоженням; переважно на лісових карбонатних пухких породах, які вирізняються багатим мінеральним складом і мають гарні фізико-хімічні

властивості; лучно-степовою і степовою рослинністю на слабо дренованих вододілах і терасах, та широколистяно-лісовою рослинністю на подрібнених правобережжях річок; на півдні області характерне неглибоке залягання грантових мінералізованих вод, на півночі - промивний водний режим; під впливом давнього господарського освоєння.

У ґрунтовому покриві Миргородського району переважають чорноземи переважно на вододілах (під степами) і опідзолені ґрунти (під лісами). Так 90 % усіх орних земель і 81% всіх сільськогосподарських угідь території Миргородського району знаходиться на різних видах чорноземів. А серед чорноземів, у свою чергу, переважають чорноземи типові (включаючи їх залишково-солонцюваті та вилугувані відмінності), що займають 3/4 площі орних земель. Ці ґрунти багаті на гумус (80-110 см), який сформувався завдяки дуже великій кількості відмерлої рослинності та глибокій проникності вологи. Район розташований у межах Дніпровсько-Донецької западини, складеної осадовими породами, з якими пов'язані корисні копалини: газ, торф та багато інших копалин.

Водні і ресурси в районі представлені: Головна водна артерія району – річка Псел, що належить до басейну Дніпра і є його лівою притокою. По району має довжину 39 км. Крім, Псла протікають ще такі річки: Хорол Удай, Сула. Багато штучних водойм, озер.

Природно-заповідний фонд Миргородського району представлений найбільшим за площею і основним за природоохоронною значущістю природно-заповідним об'єктом регіону є регіональний ландшафтний парк (далі – РЛП) «Гадяцький», створений у грудні 2011 року на площі 12803,3 га в межах долини річки Псел в його середній течії.

Цінними у науковому відношенні для розширення природно-заповідної мережі Миргородського району є території долинно-річкової системи Хоролу – правобережної притоки Псла (басейн р. Дніпро).

Створено ландшафтний заказник на площі близько 60 га, до складу якого увійшов байрачний ліс «Петрів Байрак» та степова балка «Кабанівка» [15]. Також місце зростання рідкісних видів рослин у заповідному урочищі «Яри-Загатки» [12].

Природно-заповідний фонд Миргородського району становить 10 об'єктів ПЗФ (3 заказника, 6 пам'яток природи та 1 парк-пам'ятка садово-паркового

мистецтва). З них 1 - загальнодержавного значення («Хомутецький парк»).
Загальна площа ПЗФ - 1291,12 га.

Провівши SWOT-аналіз Миргородського району, тобто аналіз який дозволяє системно розглядати інформацію про сильні та слабкі сторони, можливості та юзи щодо умов або контексту існування території та представляти відповідну інформацію таким чином, щоб вона була корисною для подальшого прийняття рішень SWOT-аналіз Миргородського району подано в таблиці 2.1

Таблиця 2.1

**SWOT -аналіз при стратегічному плануванні використання території
Миргородського району**

Сильні сторони	Слабкі сторони
1. Вигідне географічне місце розташування 2. Наявність великої кількості продуктивних сільськогосподарських земель 3. Сприятливий клімат для ведення ефективного сільського господарства та рекреації 4. Добрий природно-рекреаційний та історико-культурний потенціал 5. Поклади корисних копалин 6. Розгалужена транспортна мережа 7. Забезпечена соціальна сфера 8. Добрий рівень середньої освіти 9. Добрий рівень медичного обслуговування в сільській місцевості 10. Достатня кількість засобів масової інформації	1. Низька якість транспортної мережі та руйнація доріг 2. Відсутність центрів прямого експорту сільськогосподарської продукції 3. Слабке впровадження високих технологій, відсутність інноваційної інфраструктури, низька інноваційна активність 4. Низька екологічна свідомість мешканців 5. Відсутність регулювання контролю за внесенням хімікатів у ґрунти та сівозмінами, що веде до деградації земель 6. Низький рівень використання джерел альтернативної енергії, впровадження енерго-ефективних технологій 7. Недостатня оновленість застарілої матеріально-технічної бази
Можливості	Загрози
1. Сприяння інвестиційному розвитку економіки району, реалізації інвестиційних проектів 2. Децентралізація влади, проведення адмінреформи та зростання бюджетної самостійності громади 3. Покращення стану повітря та водних об'єктів 4. Зростання попиту на свіжу органічну продукцію 5. Підтримка аграрного сектора як основи економічного розвитку району	1. Прискорена депопуляція населення області, особливо сільських територій 2. Зношеність комунальної інфраструктури 3. Погіршення якості транспортної мережі та руйнація доріг 4. Технологічна відсталість промисловості 5. Високий ступінь зносу об'єктів житлово-комунального господарства 6. Відсутність впливу місцевої влади на підприємства, що забруднюють навколишнє природне середовище

Здійснивши аналіз порівняльних переваг, викликів і ризиків, які слід врахувати при стратегічному плануванні розвитку району на основі соціально-економічного аналізу ситуації в районі, аналізу сильних та слабких сторін району, можливостей та ризиків, настання яких є досить вірогідним, маємо наступне:

1. Порівняльні переваги (визначені в результаті аналізу сильних сторін і можливостей).

Сильні сторони району вигідне географічне місце розташування, наявність великої кількості сільськогосподарських земель, сприятливий клімат для ведення сільського господарства та розгалужена транспортна мережа підтримуватимуться такими можливостями, як сприяння інвестиційному розвитку економіки району, реалізації інвестиційних проектів, зростання попиту на свіжу органічну продукцію, підтримка аграрного сектору як основи економічного розвитку району та посилення товарних відносин з іншими сусідніми районами та обласним центром.

Добрий рівень природно-рекреаційного та історико-культурного потенціалу, і також розгалужена транспортна мережа сприяють розвитку району як рекреаційно-оздоровчого центру та рекреаційно-туристичної інфраструктури та системи дорожнього сервісу.

Децентралізація влади, проведення адміністративної реформи та зростання бюджетної самостійності громади підтримують забезпечена соціальна сфера, добрий рівень середньої освіти та медичного обслуговування.

2. Виклики (визначені в результаті аналізу слабких сторін і можливостей)
Сприяння інвестиційному розвитку економіки району, реалізації інвестиційних проектів сприятиме зменшенню впливу таких слабких сторін як відсутність прямого експорту продукції, слабого впровадження високих технологій.

Децентралізація влади, проведення адміністративної реформи та зростання бюджетної самостійності громади призведе до покращення демографічної ситуації, створення кваліфікованих трудових ресурсів та оновлення застарілої матеріально-технічної бази.

Можливість розвитку району як рекреаційно-оздоровчого центру, розвиток зеленого туризму, рекреаційно-туристичної інфраструктури та системи дорожнього сервісу сприятиме покращення якості транспортної мережі, підвищенню рівня народжуваності, створенню робочих місць, впровадженню оновлення інфраструктури.

Підтримка аграрного сектору, посилення товарних відносин з обласним центром та зростання попиту на свіжу органічну продукцію призведе до посилення контролю за внесенням хімікатів у ґрунти, що веде до деградації земель, підвищить

рівень зайнятості та створить нові робочі місця та центри прямого експорту сільськогосподарської продукції.

3.Ризики (визначені в результаті аналізу слабких сторін і загроз)

Прискорена депопуляція населення району, особливо сільських територій та відтік працездатної молоді до обласного центру, створюють ризики погіршення демографічної ситуації, через низький рівень народжуваності, що призведе до остаточної втрати робочих місць в сільській місцевості та відсутності кваліфікованих трудових ресурсів і наукових кадрів в районі.

Відсутність впливу місцевої влади на підприємства, що забруднюють навколишнє середовище та низька екологічна свідомість мешканців посилюють екологічну байдужість жителів та недбалість контролю за внесенням хімікатів у ґрунти, що веде до деградації землі.

Технологічна відсталість промисловості та зростання цін на енергоносії посилюють ризики низького рівня використання джерел альтернативної енергії, впровадження енерго-ефективних технологій.

2.2. Використання земельних ресурсів Шишацької селищної ради.

Шишацька селищна рада – адміністративна одиниця Полтавської області (рис. 2.4). Розташована у північно-східній частині Полтавської області й межує на півночі з Зіньківською міською радою, на сході з Диканською селищною радою, на півдні з Решетилівською міською радою та Великобагачанською селищною, на заході з Миргородською міською радою Полтавської області. Площа селищної ради складає 799 км².



Рис. 2.4. Місцезнаходження Шишацької селищної ради Миргородського району.

Шишацький район розташований на північ від обласного центру, в межах Придніпровської низовини, лівобережної Дніпровської зони лісостепу.



Рис. 2.5. Схема Шишацької селищної ради

Північно-східна частина Полтавської області, у тому числі й Шишаччина, лежить континентальній помірно-вологій кліматичній області помірного кліматичного поясу з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом. Середньорічна температура повітря становить $6,2^{\circ}\text{C}$, найнижча у січні ($-6,5^{\circ}\text{C}$), найвища у липні ($+22,0^{\circ}\text{C}$). У середньому за рік випадає понад 560 мм атмосферних опадів, найменше у лютому, найбільше липень-серпень.

Основна геологічна структура, в межах якої розташована Шишацька селищна рада Дніпровсько-Донецька западина та її схили, рельєф самого району рівнинний, лежить в межах Полтавської рівнини.

Земельні ресурси - сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

Існує декілька видів кількісного розподілу земель: розподіл за категоріями земель (цільового призначення), за групами земельних угідь, за категоріями

власників землі і землекористувачів та формами власності. У Земельному кодексі України відповідно до цільового призначення земельний фонд поділяється на дев'ять категорій (ст.19 ЗКУ).

За характером використання земель у виробничому процесі розрізняють дві групи категорій земель. До першої належать землі сільськогосподарського призначення і лісового фонду, де земля є головним засобом виробництва. Друга група - це землі всіх інших категорій, де земля є просторовим базисом для розміщення промисловості та інших галузей народного господарства. Структура земель Шишацької селищної ради за статистичними даними Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області, в розрізі категорій, подано в таблиці 2.2 та на рис. 2.6.

Таблиця 2.2

Структура земель Шишацької селищної ради

№ п/п	Категорія земель	Площа, га	%
1	землі сільськогосподарського призначення	61681.83	77.20
2	землі житлової та громадської забудови	2350.25	2.90
3	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	887.29	1.10
4	землі оздоровчого призначення	-	-
5	землі рекреаційного призначення	24.97	0.03
6	землі історико-культурного призначення	30.70	0.04
7	землі лісгосподарського призначення	13561.26	16.53
8	землі водного фонду	898.60	1.10
9	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	897.70	1.10
Всього		79884.00	100



Рис. 2.6. Структура земель Шишацької селищної ради

Як бачимо (рис. 2.6.), найбільшу площу займають землі сільськогосподарського призначення (77.20 %), що свідчить про активне ведення землеробства. Також значні площі займають землі лісогосподарського призначення – 16.53 %.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [19, ст.16].

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель сільськогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землями під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Сільськогосподарські та не сільськогосподарські угіддя Шишацької селищної ради наведено в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3

Землі сільськогосподарського призначення Шишацького району

№ з-п	Назва	Площа, га	%
Сільськогосподарські угіддя			
1	Рілля	48135.59	78.4
2	Перелоги	-	0
3	Багаторічні насадження	577.15	0.90
4	Сіножаті	4907.79	7.90
5	Пасовища	5951.70	9.80
	Всього сільськогосподарських угідь	59681.19	97,00
Несільськогосподарські угіддя			
1	Під господарськими будівлями і дворами	1038.52	1.70
2	Під господарськими шляхами та прогонами	646.92	1.10
3	Землі які перебувають у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості	119.80	0,20
4	Інші	-	0,00
	Всього несільськогосподарських угідь	1805.24	3.00
ВСЬОГО земель сільськогосподарського призначення		61486.43	100

Як видно з таблиці 2.3 з усіх сільськогосподарських земель 61486.43 га) більшу частину займають сільськогосподарські угіддя 59681.19 га (97%) з яких рілля займає площу 48135.59 га (78.4%), багаторічні насадження - 577,15 га (0.9 %), сіножаті та пасовища- 10859.49 га (17.7). Несільськогосподарські угіддя займають площу 1805.24 га що складає всього 3% від усіх сільськогосподарських земель Шишацької селищної ради (рис. 2.7).

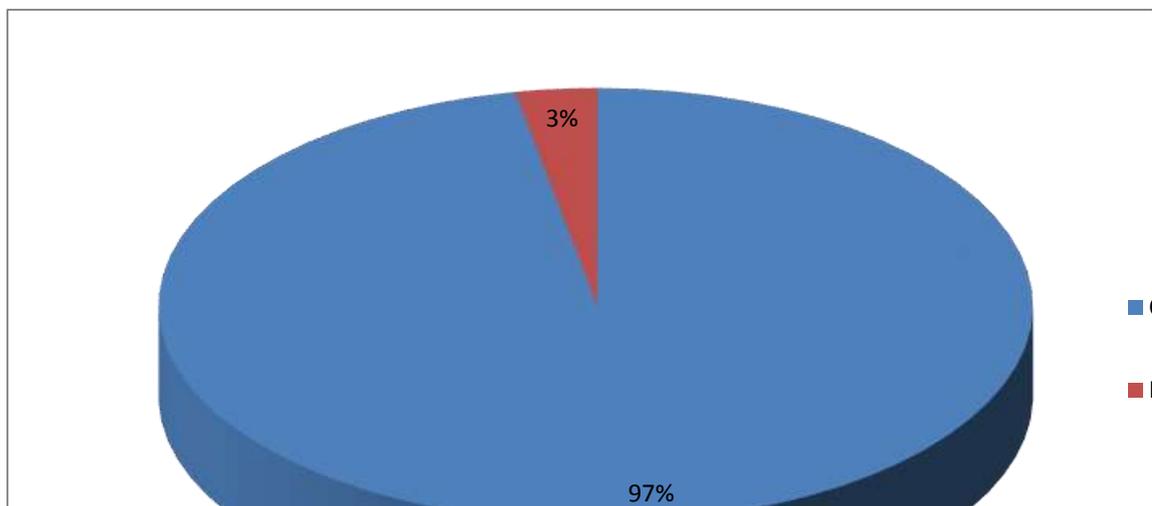


Рис. 2.7. Структура земель сільськогосподарського призначення Шишацької селищної ради

Отже, землі Шишацької селищної ради характеризується великою часткою сільськогосподарських угідь, що є основою розвитку високоефективного аграрного виробництва. А структура сільськогосподарських угідь селищної ради свідчить про високий рівень їхньої розораності, що з одного боку, характеризує інтенсивне використання землі в сільському господарстві, а з іншого, необхідність відповідних заходів щодо захисту земель від вітрової і водної ерозії.

На рис. 2.7. відображено сільськогосподарські угіддя Шишацької селищної ради в розрізі угідь, а на рис. 2.8 - несільськогосподарських угідь

В таблиці 2.4 подано склад сільськогосподарських угідь Шишацької селищної ради в розрізі її старостинських округів.



Рис. 2.7 - Структура с/г угідь Шишацької селищної ради



Рис. 2.8 - Структура не с/г угідь Шишацької селищної ради

Таблиця 2.4

Склад земель сільськогосподарського призначення Шишацької селищної ради.

№ п/п	Адміністративна одиниця	С/г угіддя, га	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті і пасовища

1	2	3	4	5	6
1	Шишацька селищна рада	6505.16	5161.89	125.30	1217.97
2	Баранівський старостинський округ	2276.63	1745.83	28.60	571.13
3	Великобузівський старостинський округ	4752.70	3937.10	43.70	771.90
4	Великоперевізський старостинський округ	3524.00	2729.97	45.00	749.03
5	Воскобійницький старостинський округ	3781.90	3005.00	25.80	751.10
6	Гоголівський старостинський округ	4401.42	3869.66	45.50	1237.36
7	Жоржівський старостинський округ	4686.70	4196.60	33.50	456.60
8	Ковалівський старостинський округ	3392.00	2514.28	2.60	862.34
9	Куйбишевський старостинський округ	2400.00	1602.40	10.50	787.10
10	Ковердинобалківський старостинський округ	2522.59	2096.70	15.59	410.30
11	Михайлівський старостинський округ	3955.10	3474.90	24.20	449.60
12	Пришибський старостинський округ	5131.30	4427.56	33.70	670.04
13	Сагайдацький старостинський округ	3836.58	3260.57	38.36	536.75
14	Федунський старостинський округ	3014.60	2429.60	18.16	566.40
15	Яресківський старостинський округ	5495.40	3683.50	86.20	1672.10
ВСЬОГО		59681.19	48135.59	577.15	10859.44

Аналіз складу земель по старостинських округах Шишацької селищної ради вказує на певні відмінності в структурі її земельного фонду (рис. 2.9). Зокрема, найбільша площа сільськогосподарських земель спостерігається у Шишацькій селищній, Яресківському, Пришибському, Жоржівському, Великобузівському, Гоголівському старостинських округах. Найменша площа сільськогосподарських земель у Баранівському, Куйбишевському, Ковердинобалківському старостинських округах.

Частка ріллі (найбільш цінної категорії угідь у складі сільськогосподарських угідь) змінюється у Шишацькій селищній раді від 75 % до 92 %. Найбільша частка ріллі у Пришибському, Жоржівському, Великобузівському, Гоголівському, та Яресківському старостинських округах. Найменша частка ріллі у Баранівському та Куйбишевському старостинських округах. (рис. 2.10)

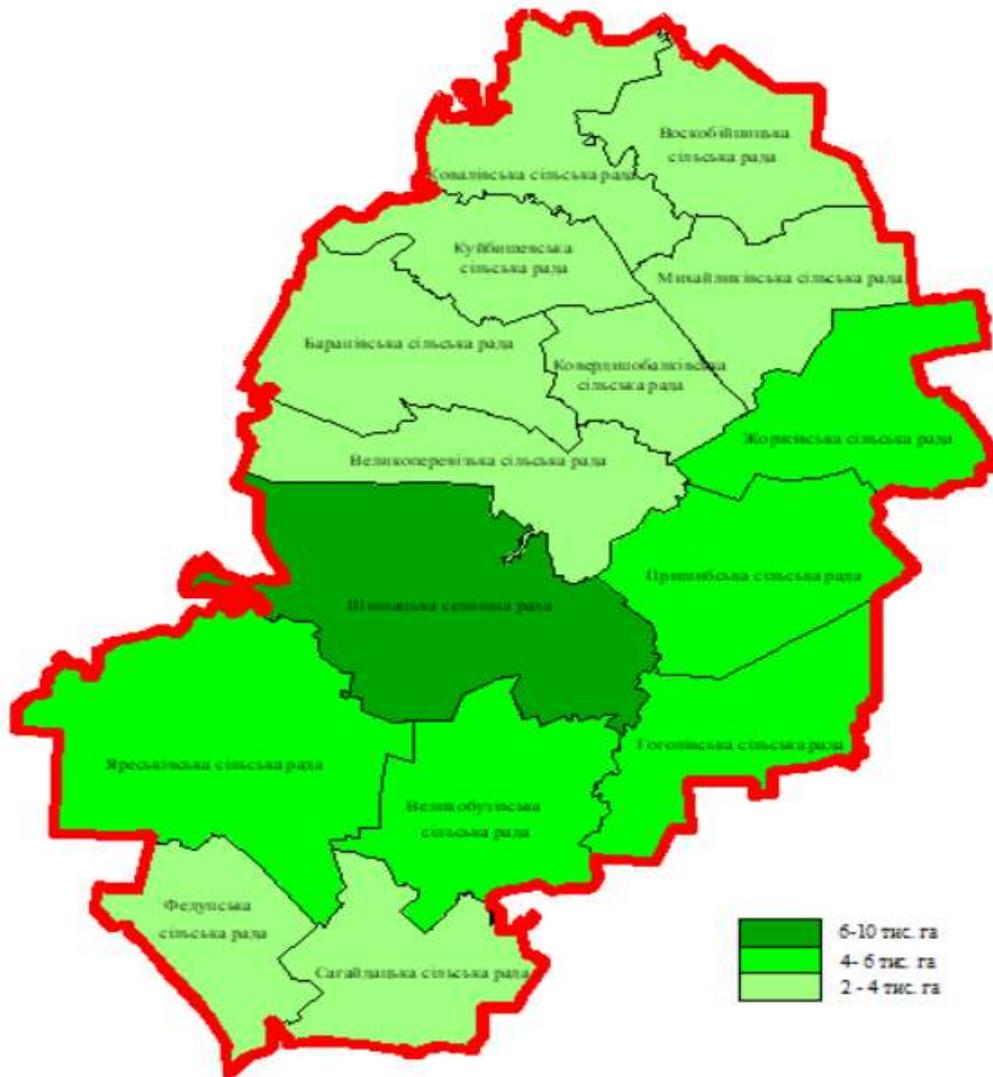


Рис. 2.9. Частка сільськогосподарських земель у розрізі Шишацької селищної ради

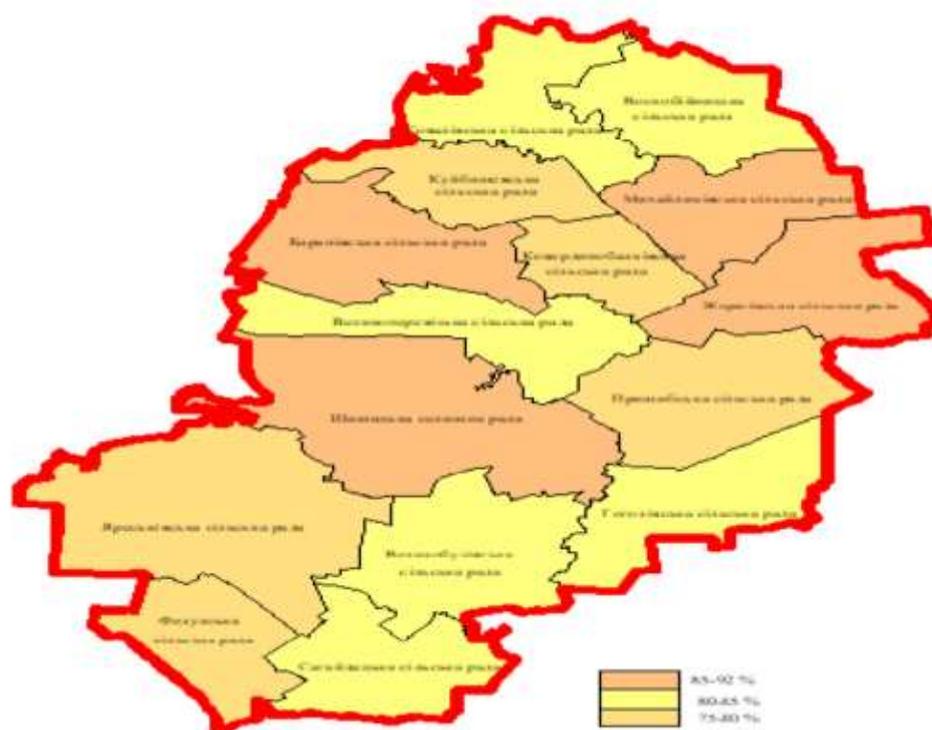


Рис. 2.10. Частка ріллі у розрізі Шишацької селищної ради

Частка багаторічних насаджень у складі сільськогосподарських угідь Шишацької селищної ради від 1 % до 4 %. Найбільша частка сільськогосподарських угідь відведених під багаторічні насадження складає у Яреськівському, Великобузівському, Великоперевізському, Гоголівському старостинських округах. Найменша частка під багаторічними насадженнями у Ковалівському, Куйбишевському старостинських округах. (рис. 2.11)

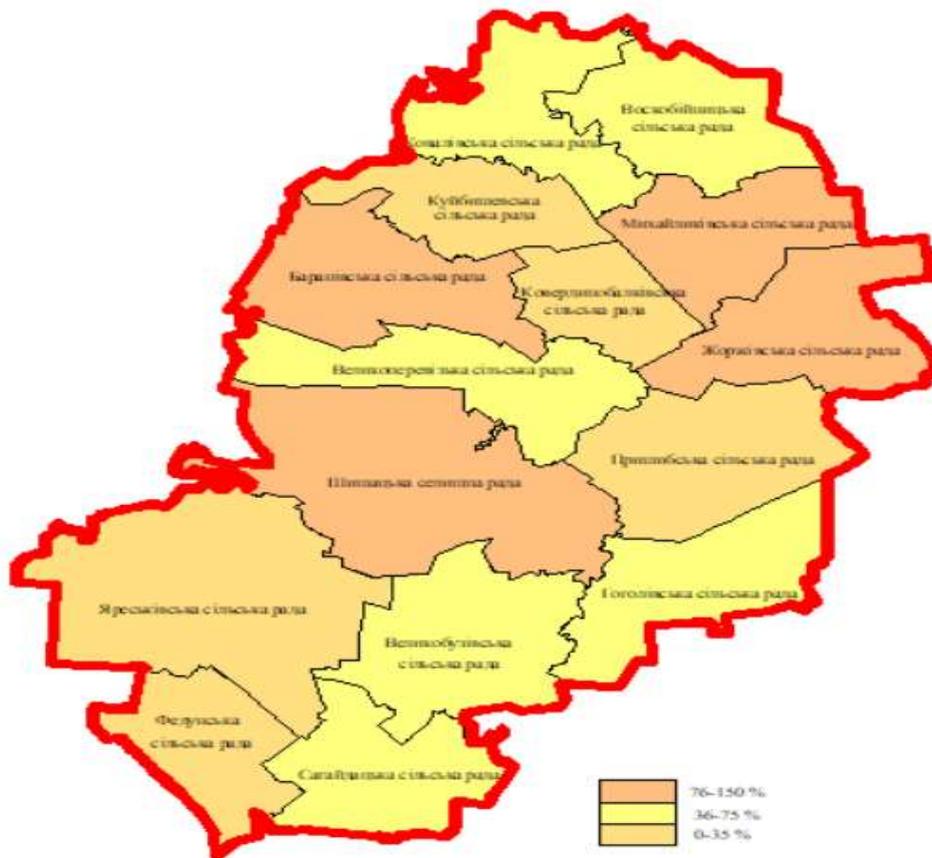


Рис. 2.11. Частка багаторічних насаджень у розрізі Шишацької селищної ради.

Частка пасовищ та сіножатей у складі сільськогосподарських угідь Шишацької селищної ради від 1 % до 4 %. Найбільша частка сільськогосподарських угідь відведених під пасовищами та сіножатями складає у Шишацькій селищній раді, Гоголівському, Яреськівському старостинських округах. Найменша частка під пасовищами та сіножатями у Ковердинобалківському, Михайлівському, Жоржівському старостинських округах. (рис. 2.12)

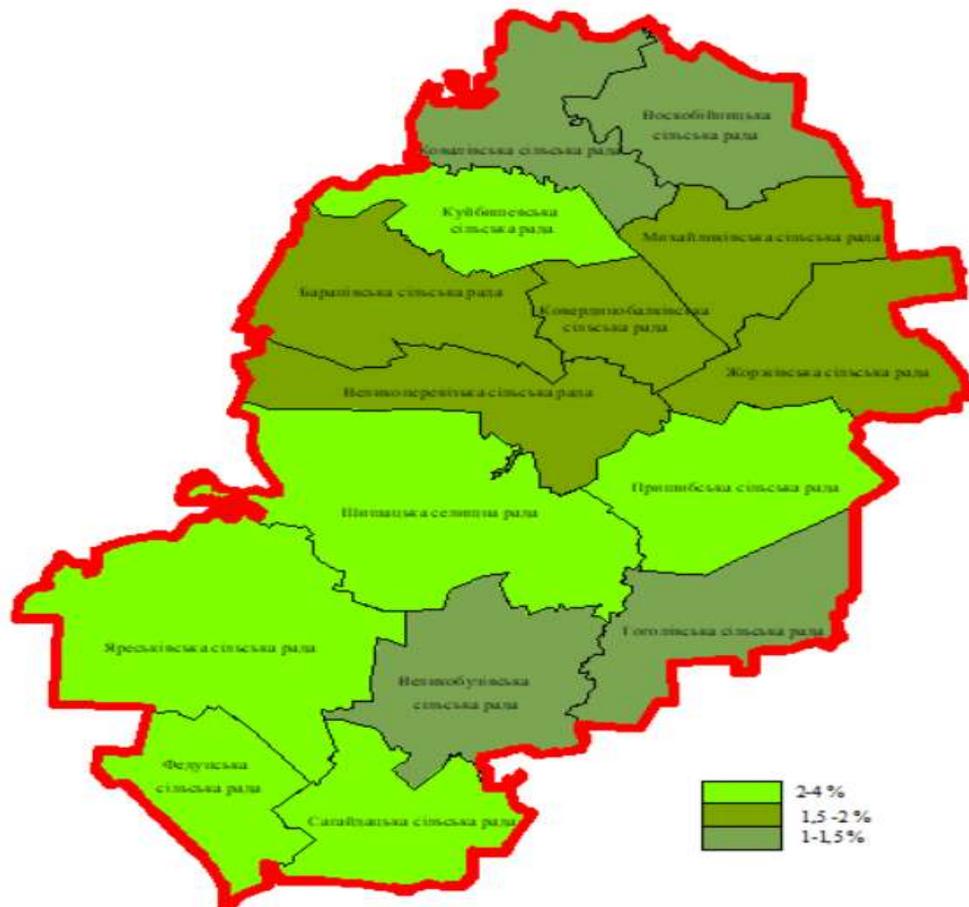


Рис. 2.12. Частка пасовищ та сіножатей у розрізі Шишацької селищної ради.

Маючи такий земельний фонд, доцільно визначити показники природно-господарської оцінки використання земель Шишацької селищної ради.

Базовими якісними показниками, які вказують на екологічну збалансованість території, їх стійкість і ступінь перетворення під впливом господарської діяльності, є коефіцієнти антропогенного навантаження та екологічної стійкості.

Оцінка впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої залежить від сільськогосподарської освоєності земель, розораності і інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культуртехнічних робіт, забудови території, характеризується коефіцієнтом екологічної стабільності.

Оскільки структура землекористувань Шишацької селищної ради складається з біотичних та абіотичних елементів, співвідношення яких зумовлює стабільність чи нестабільність агроландшафту, для визначення екологічної стійкості території та рівня антропогенного навантаження на неї як допоміжні

показники використовуються «методи, що враховують кількісні та якісні характеристики всіх складових ландшафту [20].

Розраховується коефіцієнт екологічної стабільності землекористування за вступною формулою (2.1):

$$K_{\text{ек.ст}} = \sum K_i * P_i / \sum P_i * K_p,$$

де $K_{\text{ек.ст}}$ - коефіцієнт екологічної стабільності землекористування;

K_i – площа угіддя i – го вид;

P_i – площа угіддя i – го виду;

K_p – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу ($K_p = 1$ – для стабільних територій і $K_p = 0.7$ – для нестабільних територій);

Значення коефіцієнтів оцінювання екологічних властивостей земельних угідь наведені в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Значення коефіцієнтів оцінювання екологічних властивостей [20]

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

Якщо одержане значення коефіцієнту екологічної стабільності менше 0,33 то землекористування є екологічно нестабільним; змінюється від 0,34 до 0,50 - належить до стабільно нестійкого; знаходиться в межах від 0,51 до 0,66 - переходить у межі середньої стабільності; якщо ж перевищує 0,67 то територія землекористування є екологічно стабільною.

Коефіцієнт антропогенного навантаження (Ка.н.) характеризує вплив діяльності людини на стан довкілля, в тому числі на земельні ресурси. Значення коефіцієнта розраховують за наступною формулою (2.2):

$$K_{a.n} = \sum P_i * B_i / \sum P_i,$$

де $K_{a.n}$, - коефіцієнт антропогенного навантаження;

P_i - площа угіддя і-го виду, га;

B_i - бал антропогенного навантаження і-го виду угідь, бал.

Для розрахунку коефіцієнта антропогенного навантаження використовуються бали, які наведені в таблиці 2.6.

Таблиця 2.6

Оцінювання ступеня антропогенного навантаження на землекористування [20]

Види земельних угідь	Оцінка (B_i), бал
Землі промисловості, транспорту	5
Землі населених пунктів	5
Орні землі	4
Багаторічні насадження	4
Природні кормові угіддя, залужені балки	3
Лісосмуги, чагарники, ліси	2
Під водою	2

Розрахунки наведених вище коефіцієнтів ($K_{e.col.og.stab}$ та $K_{a.n.}$) по кожному з старостинських округів Шишацької селищної подано в додатку А, та відображено на рис. 2.13 та рис. 2.14.



Рис. 2.13 Рівень екологічної стабільності території Шишацької селищної ради

Як видно з рис. 2.13 більша частина (60 %, 9 старостинських округів) земель Шишацької селищної ради має стабільно нестійкий рівень антропогенного навантаження. Інші землі (40 %, 6 старостинських округів) мають гірший показник і характеризуються як екологічно нестабільні.



Рис. 2.14. Рівень антропогенного навантаження на території Шишацької селищної ради.

Як видно з рис. 2.14 половина території Шишацької селищної ради має середній рівень антропогенного навантаження (5 старостинських округів).

Підвищений рівень антропогенного навантаження має 40 % території селищної ради (5 старостинських округів), а високий рівень антропогенного навантаження має 10 % території району (5 старостинських округів).

В цілому по Шишацькій селищній раді розрахунок коефіцієнту екологічної стабільності становить 0,40 - що характеризує територію як стабільно нестійкою, а коефіцієнт антропогенного навантаження по Шишацькій селищній раді становить 3,44 - що свідчить про помірний вплив мешканців району на довкілля.

Також, для оцінки природно-господарського використання земель доцільно знати коефіцієнти розораності території, розораності сільськогосподарських угідь, сільськогосподарської освоєності території, [21, ст.206].

Коефіцієнт розораності території – відношення площі ріллі ($P_{ріллі}$) до загальної площі сільської ради ($P_{с.р.}$) і обраховується за формулою (2.3):

$$K_p = (P_{ріллі} \div P_{с.р.}) \times 100 \% \quad (2.3)$$

Коефіцієнт розораності сільськогосподарських угідь – відношення площі орних земель ($P_{ріллі}$) до загальної площі сільськогосподарських угідь ($P_{с/г \text{ угідь.}}$) і обраховується за формулою (2.4):

$$K_{роз. \text{ с/г угідь}} = (P_{ріллі} \div P_{с/г \text{ угідь.}}) \times 100 \% \quad (2.4)$$

Коефіцієнт сільськогосподарської освоєності території – відношення площі с-г угідь ($P_{с/г \text{ угідь.}}$) до загальної площі до загальної площі сільської ради ($P_{с.р.}$) і обраховується за формулою (2.5):

$$K_{с/г \text{ осв.}} = (P_{с/г \text{ угідь.}} \div P_{с.р.}) \times 100 \% \quad (2.5)$$

Значення наведених вище коефіцієнтів природно-господарського використання земель Шишацького району в розрізі рад наведено в додатку Б.

Найбільший рівень розораності території (87,22 – 75,23%) мають Жоржівський, Гоголівський, Михайлівський старостинські округи, найменший (39,58 – 36,10%) спостерігається в Яреськівському, Баранівському старостинському округах.

Коефіцієнт сільськогосподарської освоєності території Шишацької селищної ради коливається від 66.75% до 89.54%. Найвищий рівень с.-г. освоєності мають Великобузівський, Гоголівський, Михайлівський, Жоржівський, Пришибський старостинські округи, найменший – Яреськівський, Куйбишевський старостинські округи.

В цілому, для Шишацької селищної ради показники природно-господарського використання земель наступні:

Коефіцієнт розораності території = 64,20 %

Коефіцієнт розораності сільськогосподарських угідь = 80,44 %

Коефіцієнт сільськогосподарської освоєності території = 77,54%.

Показники природно-господарської оцінки використання земель застосовується при обґрунтуванні питань охорони навколишнього середовища, раціонального використання природних ресурсів тощо.

Як видно з вищенаведеної інформації, Шишацька селищна рада має багатий земельний фонд. Розораності території Шишацької селищної ради (64,20 %) свідчить про середній рівень господарської діяльності (показник по Полтавській області 76 %, по Україні - 80%). Також високий показник сільськогосподарської освоєності (80%) є одним з найбільших по Полтавській області (середній показник по області -78%).

Сільськогосподарська спрямованість економіки Шишацької селищної ради, як і Полтавської області в цілому, призводить до надмірного навантаження на земельний фонд, розриву взаємозв'язків між компонентними ланками агроландшафтів, погіршення загального екологічного стану території.

Щодо динаміки здійснення заходів з охорони земель в регіонах Полтавської області (зокрема Шишацькій селищній раді) протягом 2020-2022 років свідчить про суттєве щорічне скорочення виконання таких заходів, що призводить до таких критичних наслідків як підтоплення сільськогосподарських угідь, водної ерозії (змиви, зсуви і т.д.) та завдає щорічних значних збитків.

Зокрема фінансування та проведення робіт по охороні земель на території Шишацької селищної ради, як за рахунок державного, так і місцевих бюджетів, здійснюється вкрай повільно, що унеможлиблює здійснення заходів з охорони земель належним чином.

Відповідно до статті 209 Земельного кодексу України, кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

На сьогодні Шишацька селищна рада потребує фінансових ресурсів для впровадження заходів державної політики, спрямованих на раціональне використання земель, їх захист від деградації, забруднення та виснаження.

2.3. Розвиток земельних відносин на території Шишацької селищної ради.

Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [19, ст.4].

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Станом на 01.09.2023 року на території Шишацької селищної ради передано у власність 45232.30 га земель, з яких:

1. 44869.23 га - розпайовані сільськогосподарські угіддя;
2. 363,07 га - земельні частки (паї) надані у власність за рішенням суду.

В той же самий час, виділили в натурі і обробляють самостійно згідно з витягами речового права на право власності на земельні ділянки 36 осіб на площу 190.07 га в тому числі для наступних цільових призначень:

- ✓ для товарного сільськогосподарського виробництва надано 662 витягів речового права на площу 4649.55 га;
- ✓ для особистого селянського господарства надано 3931 витягів речового права на площу 6479.89 га;
- ✓ для фермерського господарства надано 40 витягів речового права на площу 3122.06 га.

Наведену вище інформацію наочно відображено на рис. 2.15.

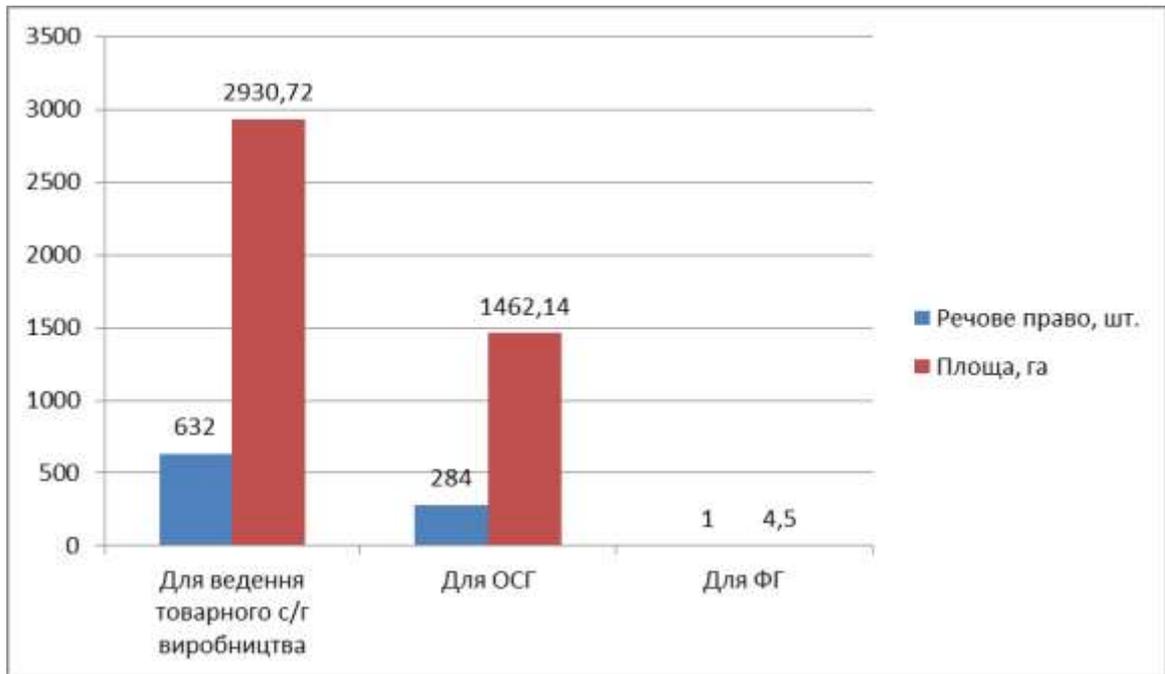


Рис. 2.15 Виділено в натурі і обробляється земель.

Оренда землі є поширеним явищем на території всієї України, не виключення і Полтавщина. Майже кожен житель сільської місцевості є власником земельної частки (паю) та здає її в оренду.

Земельна частка (пай) є правом на умовну земельну частку в гектарах з I відповідною грошовою оцінкою.

У відповідності до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» після встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) земельні ділянки можуть використовуватись їх власниками, самотійно, тобто кожна окремо або використовуватись єдиним масивом (вразі об'єднання співвласників) [22].

З огляду на вище викладене земельні ділянки, як об'єкт права використовується суб'єктами права, тобто громадян України як: «стале землекористування», що передбачає використання земель, яке визначається тривалим користуванням земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик та забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій.

В таблиці 2.7 подано інформацію про рух права на земельну частку (пай) на території Шишацької селищної ради станом на 01.09.2023 року.

Таблиця 2.7

Рух права на земельну частку (пай) на території Шишацької селищної ради станом на 01.09.2023 року

Назва адміністративно-територіальних одиниць		К-ть гром., які набули право на земельну частку (пай)	Кількість нотаріально посвідчених переходів права на земельну частку (пай), всього	Зареєстровано переходів права на земельну частку (пай)
1	Шишацька селищна рада	3154	46	46
2	Баранівський старостинський округ	462	115	115
3	Великобузівський старостинський округ	638	190	190
4	Великоперевізський старостинський округ	787	249	249
5	Воскобійницький старостинський округ	616	84	84
6	Гоголівський старостинський округ	653	118	118
7	Жоржівський старостинський округ	372	175	175
8	Ковалівський старостинський округ	606	154	154
	Куйбишевський старостинський округ	484	107	107
10	Ковердинобалківський старостинський округ	402	330	330
11	Михайлівський старостинський округ	699	113	113
12	Пришибський старостинський округ	539	55	55
13	Сагайдацький старостинський округ	1167	18	18
14	Федунський старостинський округ	479	67	67
15	Яреськівський старостинський округ	2364	125	125
Всього		13462	1946	1946

Як видно з таблиці 2.7 на території Шишацької селищної ради 13462 громадян набули право на земельну частку (пай). Зокрема, станом на 01.09.2023 року зареєстровано 3892 переходів права на земельну частку (пай) від однієї особи до іншої з яких 3866 шляхом успадкування та 26 шляхом дарування.

Станом на 01.09.2023 року на території Шишацької селищної ради укладено 10391 договорів оренди на площу понад 36601.09 га. На рис. 2.16 відображено кількість укладених договорів оренди земель на території Шишацької селищної ради в розрізі старостинських округів.

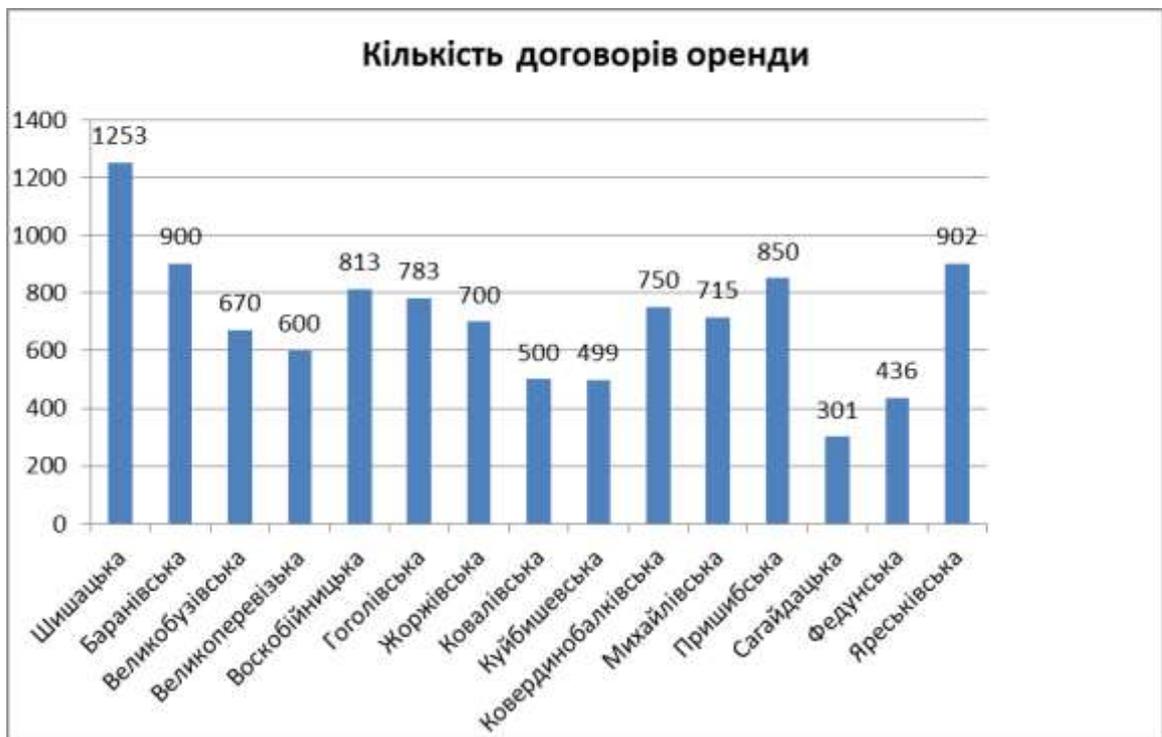


Рис. 2.16. Кількість укладених договорів оренди землі.

Як видно з наведених вище малюнків, найбільша кількість договорів оренди земельних часток (паїв) укладено на території Шишацької селищної ради - 1253 шт. на площу 4,3 тис. га, а найменше на території Сагайдацького старостинського округу - 301 шт. на площу 1,5 тис. га.

Зокрема, слід відзначити, що є такі власники земельних часток (паїв) які не визначилися, як розпорядитися своїм правом на земельну частку (пай).

Строк дії договору оренди визначається сторонами і не може бути більшим 50 років [23].

Тривалий строк дії договору оренди землі є більше вигідним орендарю ніж орендодавцю, так як гарантує йому право розпоряджатися земельною ділянкою та залишатися на умовах визначених на момент укладення договору.

На території Шишацької селищної ради укладено наступну кількість договорів оренди земельних часток (паїв) з підприємствами різних форм власності за строками їх дії:

- ✓ до 7 років - 2750 шт.

- ✓ на 7 років - 150 шт.
- ✓ на 8-10 років - 5379 шт.
- ✓ більше 10 років – 2112 шт.

Наочно ці дані можна побачити на рис. 2.17.

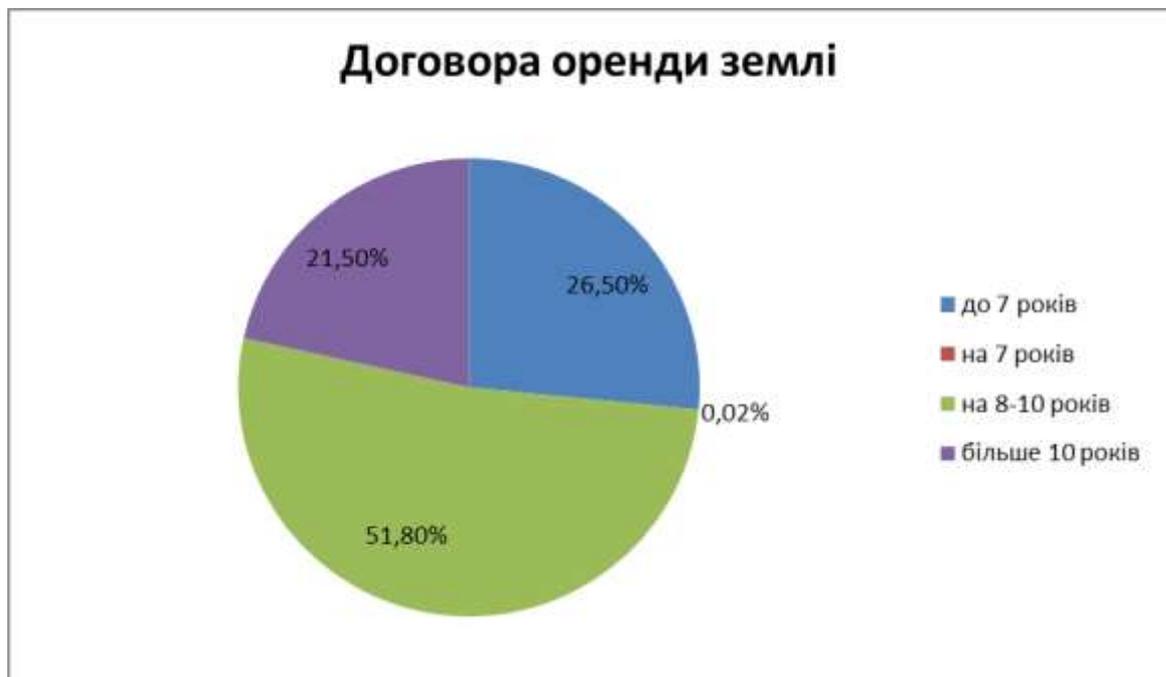


Рис. 2.17. Строки договорів оренди землі

Як видно з рис. 2.16 більшість договорів оренди укладено строком дії на 8-10 років – 51,80 % усіх договорів, значна частина припадає на терміни до 7 років - 26,50 %, менше на термін більше 10 років – 21,50 %, і зовсім незначний відсоток (0,02 %) займає оренда терміном на 7 років.

Також, істотною умовою договорів оренди землі є орендна плата із визначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Закон України «Про оренду землі» в 2 ст. 21 встановлює, що розмір, форма і строки внесення орендної плати за рілля встановлюється за згодою сторін у договорі. Орендна плата може виплачуватися в таких наступних формах [23]: У грошовій - сума орендної плати, зазначена в договорі оренди, шанується грошима. Ця форма досить широко використовується у світовій практиці. Зважаючи на теперішній фінансовий стан вітчизняних сільськогосподарських підприємств, така форма в більшості випадків буде винятком. Якщо договір оренди передбачає виплату орендної плати грошима, то кожному орендодавцю залежно від його частки в орендованому майні

виплачується орендна плата у встановлений термін за платіжною відомістю. Копія платіжної відомості передається уповноваженій особі орендодавця.

У натуральній - на суму орендної плати, зазначену в договорі оренди, видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. У договорі повинні бути вказані види продукції, якими орендар сплачуватиме орендну плату, а також мають бути погоджені обсяги та зафіксовані ціни (наприклад, ціна аграрної біржі на день платежу або поточна ринкова ціна чи собівартість). Кожна видача продукції в рахунок орендної плати оформляється накладною внутрігосподарського призначення, яка підписується керівником і головним бухгалтером підприємства.

У змішаній - орендна плата визначається поєднанням двох попередніх форм. На суму, зазначену в договорі оренди, за погодженими між сторонами цінами частково видається продукція або грошова компенсація.

Перевагою орендної плати у вигляді частини виробленої продукції є менший ризик для орендаря порівняно з грошовою орендою, оскільки на рівень орендної плати не впливатимуть зміни цін на сільськогосподарську продукцію і коливання її врожайності. За цієї системи орендної плати розмір її визначають пропорційно виробничим витратам землевласника й орендаря.

По формах виплати орендної плати на території Шишацької селищної ради переважає грошова форма 95 %. Натуральна складає 5 %.

Середньозважена річна плата за оренту 1 га землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Шишацької селищної ради складає 4700.50 грн.

Висновки до розділу:

2.1. Миргородський район - адміністративно-територіальна одиниця Полтавської області, розташований у північно-східній частині області. Входить до помірного кліматичного поясу з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом.

2.2. Земельний фонд Шишацької селищної ради становить 79884.00 га земель, значна частина яких припадає на землі сільськогосподарського призначення 61681.83 га 77.2 %). Коефіцієнт розораності території району становить 64.20 %.

2.3. Земельні відносини на території Шишацької селищної ради сприяють формуванню умов для підприємництва і прогресивного розвитку суспільства.

Підсумовуючи вищесказане, маємо що Шишацька селищна рада займає добре фізико-географічне місце розташування. Поєднання природно-кліматичних чинників сприяє розвитку аграрних відносин. Селищна рада має багатий земельний фонд, середній рівень господарської діяльності та високий показник сільськогосподарської освоєності.

РОЗДІЛ III. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОСТОРО-ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ НА ТЕРИТОРІЇ ВЕЛИКОБУЗІВСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ.

3.1 Модель створення та оцінка стану просторово-територіальної структури Великобузівської сільської ради Шишацької ОТГ Полтавської області.

Завершальним етапом реформування земельних відносин в агропромисловому секторі економіки є створення нових сільськогосподарських підприємств, заснованих на приватній власності на землю і майно. Створення агроформувань відбувається за участю членів колишніх колективних сільськогосподарських підприємств – власників земельних та майнових паїв. Із числа членів КСП визначаються лідери, які бажають створити нове підприємство і мають відповідні здібності й освіту. Решта власників земельних і майнових паїв вирішують питання пошуку бажаного й ефективного господаря для передачі землі і майна в користування. Кожний член колишнього КСП є незалежним і самостійним у прийнятті рішення щодо розпорядження своїми земельним і майновим паями. Важливою умовою в цьому процесі є формування раціональної системи землекористувань і землеволодінь сільськогосподарських підприємств і громадян та землекористувань несільськогосподарських підприємств.

Створення землекористувань і землеволодінь сільськогосподарських підприємств виконують з дотриманням чинного законодавства, яке регулює земельні і майнові відносини, визначає організаційно-правові форми в агропромисловому комплексі нашої держави. При розробці проектних рішень з формування сільськогосподарського землекористування враховують специфічні відмінності й особливості в територіальному розміщенні, кількісному складі і якісному стані угідь, земель різних форм власності, розміщенні виробничих центрів (ферм, комплексів, господарських дворів), елементів інженерної і соціальної інфраструктури тощо.

З метою встановлення фактичного стану використання земель, складу угідь та розподілу земель за категоріями і формами власності виконали підготовчі роботи по Великобузівському старостинському окрузі. При цьому встановили

достовірність і якість планово-картографічних матеріалів, визначили природні та економічні умови, стан використання земель, матеріали роздержавлення та паювання земель, схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї), проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) і іншої проектної та технічної документації, розробленої на територію Великобузівського старостинського округу.

На підставі вивчення та аналізу зібраних матеріалів по Великобузівському старостинському округу розробили і обґрунтували проектні рішення зі створення землекористувань і землеволодінь сільськогосподарських підприємств на території старостинського округу. При цьому поставили завдання щодо формування раціональних землекористувань і землеволодінь, усунення наявних недоліків, допущених під час проведення земельної реформи, і недопущення створення нових недоліків.

Великобузівський старостинський округу розташований в центральній частині Шишацької селищної ради Полтавської області.

На території ради розташовані населені пункти:

- Велика Бузова площа 283.60 га
- Тищенки площа 220.30 га
- Мала Бузова площа 107.09 га
- Науменки площа 71.80 га
- Демянки площа 56.60 га
- Низова Яковенщина площа 55.80 га
- Зелене площа 29.60 га
- Горохова Яковенщина площа 26.60
- Цьови площа 33.40 га,

що віддалені від районного центру на 54 км. Загальна площа старостинського округу складає 5608.20 га, у тому числі сільськогосподарських угідь 4752.70 га.

Аналіз здійснення земельної реформи на території Великобузівського старостинського округу Шишацької селищної ради Полтавської області показує, що більшість її складових уже реалізована, а саме:

- ✓ інвентаризація земель;
- ✓ роздержавлення земель, визначення категорій земель;

- ✓ приватизацію земель;
- ✓ грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення;
- ✓ паювання сільськогосподарських угідь;
- ✓ видача правоустановчих документів.

Структура категорій земель на території Великобузівського старостинського округу приведено у таблиці 3.1

Таблиця 3.1.

Категорії земель на території Великобузівського старостинського округу

	Види угідь	Площа, га
1.	Землі сільськогосподарського призначення	4891.60
2	Землі лісогосподарського призначення	428.20
3	Землі водного фонду	46.50
4	Землі промисловості ,транспорту, зв'язку	54.73
5	Землі житлової та громадської забудови	104.74
6	Землі природоохоронного призначення	193.80
	Всього земель	5719.57

Питому вагу на території старостинського округу займають землі сільськогосподарського призначення, площею 4891.60 га.

Склад і структуру земельних угідь Великобузівського старостинського округу наведено в табл. 3.2

Таблиця 3.2.

Експлікація земель за вгіддями на час складання проекту.

№ п/п	Назва угідь	Площа угідь, га	Питома вага, %
	Землі старостинського округу		
1	Рілля	3937.10	70.20
2	Багаторічні насадження	43.70	0.10
3	Сіножаті	248.90	4.40
4	Пасовища	523.00	9.30
	<i>Разом с-г угідь</i>	4752.70	
5	Під виробничими будівлями і дворами	79.70	1.40
6	Під господарським шляхами і прогонами	59.20	1.10
7	Дерево-чагарникові насадження, всього	-	-
8	у т.ч. ліси	428.20	7.60
9	у т. ч. полезахисні лісосмуги	39.31	0.70
10	Під водою	46.50	0.80
	<i>Разом</i>	652.91	
	<i>Сторонні землі</i>		
11	Землі сільськогосподарського призначення	-	-

12	У т. ч. фермерські господарства	9.65	0.20
13	Землі житлової та громадської забудови	104.74	1.90
14	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та іншого призначення	54.73	0.90
	<i>Разом</i>	169.12	-
	Всього земель в межах плану	5608.20	100

Аналізуючи структуру угідь старостинського округу, найбільшу площу займають землі сільськогосподарських угідь площею 4752.70 га, що складає 98.5%, з них рілля 3937.10 га та природні кормові угіддя 771.90 га.

Грунти.

На території Великобузівського старостинського округу переважають основні види ґрунтів:

- ✓ чорноземи глибокі малогумусні площа - 4461.12 га;
- ✓ чорноземи опідзолені площа - 117.92 га;
- ✓ лучно-поверхнево солонцюваті площа - 569.81 га;
- ✓ лучно-болотні площа - 56.00 га.

На території старостинського округу є особливо цінні ґрунти.

Таблиця 3.3

Оцінка земельних ресурсів Великобузівськостаростинського округу

№ п/п	Показники	Значення
1	2	3
1	Загальна площа старостинського округу, га	5608.20
	у т.ч. за категоріями:	
	землі сільськогосподарського призначення	4891.60
	з них резервного фонду	--
	земель запасу	-
	землі житлової та громадської забудови	104.74
	землі лісового фонду	428.20
	землі водного фонду	46.50
	землі промисловості, транспорту та інші	54.73
2	Площа с.-г. угідь у межах округу, га	4752.70
	у т. Ч. Рілля	3937.10
	багаторічні насадження	43.70
	сіножаті	248.90
	пасовища	523.00
3	Коефіцієнт с.-г. освоєності території	84.8%
4	Коефіцієнт розораності території	70.2%
5	Населення - усього, осіб	
	у т.ч. працездатних	

	з них зайнято в с.-г. виробництві	
6	Припадає на 1 працездатного с.-г. угідь, га	
	з них ріллі	
7	Протяжність доріг з твердим покриттям, км	
	у т.ч. на 100 га земель	
8	Загальна площа лісів, га	428.20
9	Лісистість території, %	7.6
10	Бонітування ґрунтів, бали	
	ріллі	
	багаторічних насаджень	
	сіножатей	
	пасовищ	
11	Площа розпайованих земель – усього, га	3891.38
	ріллі	3891.38
	багаторічних насаджень	
	сіножатей	
	пасовищ	
12	Грошова оцінка розпайованих земель (загальна площа / 1 га), тис. грн / грн	
	ріллі	
	багаторічних насаджень	
	сіножатей	
	пасовищ	
13	Середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь, грн	
14	Вартість земельної частки (паю), грн	
15	Розмір паю, ум. кад. га	
16	Кількість власників земельних часток (паїв), осіб	678

3.2 Удосконалення просторово- територіальної структури Великобузівського старостинського округу Шишацької селищної ради Полтавської області.

Залежно від форм власності в Україні можуть діяти підприємства таких видів:

- ✓ приватне підприємство, що діє на основі приватної власності громадян чи юридичних осіб;
- ✓ комунальне підприємство, що діє на основі комунальної власності територіальних громад;
- ✓ державне підприємство, що діє на основі державної власності;
- ✓ підприємство, засноване на змішаній формі власності (на базі об'єднання майна різних форм власності).

Залежно від способу заснування та формування статутного фонду можуть бути унітарні та корпоративні підприємства.

Державне унітарне підприємство утворюється компетентним органом державної влади в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини державної

власності. Майно такого підприємства перебуває в державній власності і закріплюється за ним на праві господарського відання чи праві оперативного управління.

Комунальне унітарне підприємство утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління.

Найбільш поширеними серед приватних підприємств є господарські товариства, якими визнаються підприємства або інші суб'єкти господарювання, створені юридичними особами та, або громадянами шляхом об'єднання їх земель і майна й участі в підприємницькій діяльності товариства з метою одержання прибутку. До господарських товариств належать відкриті акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, товариства з додатковою відповідальністю, повні товариства, командитні товариства.

Товариством з обмеженою відповідальністю є господарське товариство, що має статутний фонд, поділений на частки, розмір яких визначається установчими документами і несе відповідальність за своїми зобов'язаннями тільки своїм майном. Учасники товариства, які повністю сплатили свої вклади, несуть ризик збитків, пов'язаних з діяльністю товариства, у межах своїх вкладів.

Товариство з додатковою відповідальністю є господарське товариство, статутний фонд якого поділений на частки визначених установчими документами розмірів і яке несе відповідальність за своїми зобов'язаннями власним майном, а в разі його недостатності учасники цього товариства несуть додаткову солідарну відповідальність у визначеному установчими документами однаково кратному розмірі до вкладу кожного з учасників.

Повним товариством є господарське товариство, усі учасники якого відповідно до укладеного між ними договору здійснюють підприємницьку діяльність від імені товариства і несуть додаткову солідарну відповідальність за зобов'язаннями товариства всім своїм майном.

Командитним товариством є господарське товариство, у якому один або декілька учасників здійснюють від імені товариства підприємницьку діяльність і несуть за його зобов'язаннями додаткову солідарну відповідальність усім своїм майном, на яке за законом може бути звернено стягнення (повні учасники), а інші

учасники присутні в діяльності товариства лише своїми вкладами (вкладники).

У процесі господарської діяльності підприємства можуть утворювати різні об'єднання у складі двох або більше підприємств з метою координації їх виробничої, наукової та іншої діяльності для вирішення спільних економічних та соціальних завдань. Об'єднання підприємств утворюються на добровільних засадах або за рішенням органів, які відповідно до законодавства мають право утворювати такі об'єднання. Залежно від порядку заснування об'єднання підприємств можуть утворюватися як господарські об'єднання або як державні чи комунальні господарські об'єднання. Господарські об'єднання утворюються як асоціації, корпорації, консорціуми, концерни, інші об'єднання підприємств.

Суб'єктом господарювання може бути громадянин у разі здійснення ним підприємницької діяльності за умови державної реєстрації його як підприємця без статусу юридичної особи. Громадянин може здійснювати підприємницьку діяльність:

- ✓ безпосередньо як підприємець або через приватне підприємство, що ним створюється;
- ✓ із залученням або без залучення найманої праці;
- ✓ самостійно або спільно з іншими особами.

Суб'єкти господарювання використовують у господарській діяльності будинки, споруди, машини та устаткування, обладнання та інше майно тривалого використання, а також природні ресурси в порядку спеціального або загального природокористування. Земля може передаватися суб'єктам господарювання у власність із закритими водоймами, ділянками лісів, загальнопоширеними корисними копалинами, що знаходяться на ній, у тому числі громадянам для ведення фермерського господарства і особистого селянського господарства, а також сільськогосподарським підприємствам - для господарської діяльності.

Суб'єктам господарювання для здійснення господарської діяльності надаються в користування на підставі спеціальних дозволів (рішень) уповноважених органів державної виконавчої влади і місцевого самоврядування земля та інші природні ресурси безоплатно, за плату або на інших умовах відповідно до вимог земельного, водного, лісового та інших спеціальних законодавств.

Установчими документами суб'єкта господарювання є рішення про його утворення, засновницький договір або Статут. У цих документах повинні бути зазначені найменування та місцезнаходження суб'єкта господарювання, мета і предмет господарської діяльності, склад і компетенція його органів управління, порядок прийняття ними рішень, порядок формування майна, розподілу прибутків та збитків, умови його реорганізації та ліквідації.

У засновницькому договорі засновники зобов'язуються утворити суб'єкт господарювання, визначають порядок спільної діяльності щодо його утворення, умови передачі йому свого майна, порядок розподілу прибутків і збитків, управління діяльністю суб'єкта господарювання та участі в ньому засновників, порядок вибуття та входження нових засновників, а також порядок його реорганізації та ліквідації.

Основою для створення товариства є установчий договір та Статут.

Статут суб'єкта господарювання повинен містити відомості про його найменування і місцезнаходження, мету і предмет діяльності, розмір і порядок утворення статутного та інших фондів, порядок розподілу прибутків і збитків, про органи управління і контролю, їх компетенцію, про умови реорганізації та ліквідації суб'єкта господарювання та інші відомості, що не суперечать законодавству.

Землекористування сільськогосподарських підприємств – складна просторово-територіальна структура, а її кількісний склад і якісний стан визначаються великою кількістю факторів.

На розміри землекористувань (землеволодінь) сільськогосподарських підприємств найбільший вплив чинять:

- 1) склад і розміщення земельних угідь, родючість ґрунтів, продуктивність природних кормових угідь;
- 2) конфігурація земельних масивів;
- 3) спеціалізація господарства, його виробничий тип, що характер-

ризуються поєднанням та розмірами галузей виробництва;

4) розміщення та розміри населених пунктів тощо.

Складовими частинами створення землекористувань сільськогосподарських підприємств, які розробляються під час складання проекту, є:

1) встановлення площі землекористувань (землеволодінь) і необхідних видів і площ сільськогосподарських угідь у його складі;

2) розміщення і формування землекористувань (землеволодінь);

3) розміщення центральної садиби (при необхідності) і тваринницьких ферм (комплексів);

4) розміщення меж землекористувань (землеволодінь);

5) складання схем організації території новоутворених агроформувань.

Кожна із складових частин даного проекту має важливе значення і розробляється одночасно, спільно і взаємопогоджено як єдине проектне завдання, яке вирішується за принципом „від загального до часткового”.

На території Великобузівського старотинського округу створили ТОВ «Крок» площею 3899.30 га та фермерське господарство «Оксамит» площею 992.26 га.

Згідно зі статтею 50 Закону України "Про господарські товариства" [9], ТОВ визначається товариством, що має статутний фонд, розділений на частки, розмір яких визначається установчими документами. При цьому ТОВ і несе відповідальність усім майном, як суб'єкт підприємницької діяльності, перед своїми партнерами. Обмежену відповідальність несуть тільки учасники товариства, в межах розмірів своїх вкладів до статутного фонду. Особам, що надали товариству землю в оренду, визначені як асоційовані часники ТОВ з правом дорадчого голосу на зборах учасників.

Майно товариств з обмеженою відповідальністю сформоване за рахунок вкладів засновників, виробленої продукції, отриманих доходів, а також майна булого за власні кошти та інших законних підставах.

Статутний фонд товариств повинен бути не менший за суму еквівалентну 100 мінімальним заробітним платам, виходячи із ставки мінімальної заробітної ати що діє на момент створення товариства До статутного фонду товариства вноситься не лише кошти, а й майно та майнові права.

Однією з переваг ТОВ, порівняно з іншими формами господарських товариств, є відносна легкість зміни розміру статутного фонду.

Вищим органом ТОВ є збори учасників, або призначених ними представників, які діють на підставі довіреності.

З питань визначення основних напрямків діяльності товариства і затвердження планів і звітів про їх виконання, внесення змін до статутного фонду, а також виключення учасників товариства, необхідна одностайність у вищому органі товариства.

З решти питань рішення приймаються простою більшістю голосів. Збори учасників товариства скликаються не рідше двох разів на рік, якщо інше не передбачене установчими документами.

Також до основних характеристик ТОВ належать:

- ✓ жорсткий контроль за передачею частки з боку учасників товариства;
- ✓ виплата учасникові частки майна, та прибутку, яка відповідає його частці в статутному фонді, при виході учасника з товариства;
- ✓ проста структура управління: загальні збори - голова товариства - виконавча дирекція;
- ✓ заборона суміщення посад голови товариства й керівника виконавчого органу.

Основою для створення товариств є установчий договір та Статуту. При цьому доцільність його створення обґрунтовується:

- ✓ чітким розмежуванням власників і споживачів;
- ✓ виділенням відносно невеликого за кількістю власників суб'єкта підприємницької діяльності.

На площі 992.26 га створено фермерське господарство «Оксамит».

Фермерське господарство (ФГ) є формою підприємства громадян України, які виявили бажання переважно особистою працею членів цього господарства виробляти товарну продукцію сільського господарства, займатися її переробкою і реалізацією. Це підприємство є юридичною особою, має назву, печатку і штамп, працює за засадах самоокупності. На ім'я голови фермерського господарства видається відповідно витяг речового права на нерухоме майно. З ним укладається договір на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди

фермерського господарства в системі народногосподарського комплексу є рівноправною формою ведення господарства поряд з державними, колективними, орендними та іншими підприємствами і організаціями, господарськими товариствами. Виробничо-економічні відносини фермерського господарства з державними, колективними, орендними та іншими підприємствами і організаціями, господарськими товариствами, окремими громадянами будуються на основі договорів.

Розрахункові операції провадяться як на безготівковій основі, так і готівкою. Держава гарантує дотримання і захист майнових та інших прав і законних інтересів фермерського господарства, створює пільгові умови для кредитування, оподаткування, страхування, матеріально-технічного постачання на період трирічного становлення фермерського господарства.

Фермерське господарство має право бути засновником або членом асоціацій, консорціумів, корпорацій, акціонерних товариств, інших об'єднань, кооперативів, спільних підприємств по виробництву, переробці та реалізації сільськогосподарської продукції, що обслуговують агропромисловий комплекс, а також несільськогосподарських підприємств і організацій, в тому числі з участю іноземних партнерів, брати участь у створенні або бути членом комерційних банків. Фермерське господарство зобов'язані ефективно використовувати землю, захищати її від вітрової і водної ерозії, селів, заболочення і засолення, заростання чагарниками і дрібноліссям, тимчасово консервувати деградовані землі, не порушувати права інших землевласників і землекористувачів. Земля, майно і вироблена продукція, грошові кошти, цінні папери фермерського господарства належать його членам на праві спільної сумісної власності, якщо інше не передбачене угодою між ними. Своїм майном ці підприємства розпоряджаються на власний розсуд: можуть його продавати, передавати іншим підприємствам і організаціям, обмінювати, здавати в оренду, надавати в тимчасове користування. Фермерському господарству надаються широкі права у господарській діяльності. Вони самостійно визначають спеціалізацію виробництва і його масштаби, на власний розсуд розпоряджаються виробленою ними продукцією, добирають партнерів по економічних та інших відносинах.

Для визначення оптимальних розмірів землекористувань (землеволодінь) використовуються рекомендації наукових установ для окремих природно-економічних зон та виробничих типів господарств, а також методи аналогів, тобто визначення площ землекористувань (землеволодінь) господарств, що успішно функціонують в аналогічних умовах.

Сучасні тенденції реформування земельних відносин обумовлюють необхідність формування нових землекористувань (землеволодінь) за розмірами, узгодженими з можливостями виконання основних технологічних операцій в рослинництві і тваринництві працездатним населенням окремого населеного пункту або його частин.

Визначення і обґрунтування площі сільськогосподарських угідь, у тому числі ріллі, виконувалось відповідно до перспективного обсягу виробництва з урахуванням наявних факторів. Визначення раціонального розміру землекористувань і виробництва, що дозволяє за інших рівних умов найбільш ефективно використовувати землю, матеріальні і трудові ресурси сільськогосподарського підприємства, одержувати продукцію з найменшими витратами.

3.3 Створення моделі просторово-територіальної структури Великобузівського старостинського округу Шишацької селищної ради .

Для створення моделі раціональних розмірів сільськогосподарських підприємств застосувували відомі методи при дослідженні цих питань. Під час розробки моделі використовували розрахунковий (розрахунково-варіантний, розрахунково-конструктивний) метод, що дозволило визначити вплив розміру території на результати господарської діяльності. Брали до відома показники, які з розрахунку на одиницю продукції зменшуються чи збільшуються зі зміною розміру (площі) землекористувань сільськогосподарського підприємства. Раціональний розмір землекористування розглядався тільки щодо перемінних витрат. Рівень виробництва, як один з показників оптимальності, тут не знаходить відображення, що є недоліком даного методу. Обґрунтування доцільно виконувати також з використанням економіко-математичних методів.

Використовуючи метод статистичних угруповань узагальнили досвід шляхом обробки статистичних даних про виробничу діяльність підприємств, а монографічним методом – визначили розмір підприємства, що в сукупності з аналогічними за умовами (крім розміру) підприємствами досягають кращих виробничих результатів. Однак ці методи для визначення раціональних розмірів землекористувань в умовах переходу до ринкової економіки не завжди можуть бути рекомендовані. Рекомендовані до використання при складанні моделі землекористування методи дозволяють одержати теоретичний раціональний (оптимальний) розмір господарства для типових чи конкретних умов. Однак на практиці у зв'язку зі зміною розміру землекористувань з метою його оптимізації важко дотриматися рекомендацій, одержаних на основі динамічних чинників. Неможливо врахувати і такі умови, як уміння і досвід конкретного керівника підприємства. Це обумовлено тим, що на сучасному етапі немає досить достовірних досліджень, які розкривають вплив розміру землекористувань на рівень рентабельності виробництва. Крім того, на практиці орієнтиром створення моделі є раціональний розмір, межі якого, як показує досвід і результати досліджень, мають значну амплітуду коливань навіть для однотипних підприємств.

При встановленні видів і площ угідь у складі моделі новоутворених землекористувань вирішена низка взаємопов'язаних питань: визначений складу і співвідношення угідь, необхідних для розвитку підприємства; встановлення і розміщення проектного складу і співвідношення угідь з урахуванням можливої їх трансформації. Площі, види і якість угідь, що входять до землекористувань, відповідають спеціалізації та придатні для розвитку галузей, та ґрунтовий і рослинний покрив, рельєф, режим зволоження та інші умови забезпечуть організацію та розвиток усіх галузей, передбачених виробничим даного типа підприємства.

При обґрунтуванні створеної моделі організації сільськогосподарських угідь враховані умови забезпечення кормами поголів'я худоби тваринницьких ферм, які функціонуватимуть у майбутньому. Кількість земельних часток (паїв), включені до складу землекористувань окремих новоутворених моделей агроформувань.

Розміщення і створення моделі землекористувань підприємств виконувались з урахуванням розміщення населених пунктів і закріплення за ними орендованих

земель, місць проживання груп осіб, які вирішили спільно вести сільськогосподарське виробництво, розміщення і потужності виробничих центрів; розміщення мережі шляхів та інших елементів інженерної інфраструктури; специфічних відмінностей і особливостей у територіальному розміщенні земельних масивів сільськогосподарських угідь підприємств; існуючої організації території; якості і строкатості ґрунтового покриву, ступеня еродованості земель, рельєфу місцевості, розміщення гідрографічної мережі тощо.

За формою землекористування створено у вигляді єдиного компактного масиву нескладної конфігурації, не розчленоване природними та штучними перепонами (річками, ярами, лісами, болотами, залізницями, шосейними дорогами, каналами тощо). Забезпечена найменша протяжність земельного масиву, взаємна віддаленість мінімальна, а зв'язок між ділянками зручний.

Земельні масиви, які включені до складу моделі землекористувань новоутворених агроформувань з визначенням кількості, площі та складу угідь зведені експлікацію угідь у розрізі земельних масивів та експлікація угідь у розрізі новоутворених агроформувань.

Склад угідь новоутворених сільськогосподарських підприємств наводиться в табл.3.4

Таблиця 3.4.

Склад угідь новоутворених сільськогосподарських підприємств

Назва підприємств	Усього с\г земель, га	у тому числі				
		сільсько-господарських угідь	з них			
			рілля	багато-річні насадження	сіно-жаті	пасо-вища
1. На час складання проекту , усього						
Великобузівський с/о	4891.60	4752.70	3937.10	43.70	248.90	523.0
2. За проектом, усього						
у тому числі за підприємствами						
ТОВ «Крок»	3899.31	3798.99	3398.99	21.00	75.32	303.61
ФГ «Оксамит»	992.29	953.77	538.11	22.70	173.58	219.39

З геометричної точки зору компактим є землекористування, що має при наявній площі найменший периметр. Коефіцієнтом компактності (К) землекористувань є частка від ділення периметра квадрата тієї ж площі ($4\sqrt{P}$) на фактичний периметр землекористувань. Коефіцієнт, що характеризує внутрішню

компактність, визначається як частка від ділення середньозваженої відстані квадрата з центральним розміщенням господарського центру ($0,43\sqrt{P}$) на середньозважену відстань сформованого землекористування.

Середня відстань у деякій мірі характеризує наявність сприятливих умов управління виробництвом. Для визначення середніх відстаней, які залежать від площі землекористувань (землеволодінь) і розміщення садиби використовують формулу:

$$R = \frac{\sum(P_i \times R_i)}{\sum P_i},$$

де R – середньозважена відстань, км;

$\sum(P_i * R_i)$ – сума добутків площ земельних масивів на відстань до них від господарського центру;

$\sum P_i$ – сума площ земельних масивів, га.

Визначення середньозважених відстаней виконують за формою (таблиця 3.5.).

Таблиця 3.5.

Визначення середньозважених відстаней

№ контуру, поля чи земельного масиву	Площа, га P_i	Відстань від виробничого (господарського) центру, R_i	Добуток $P_i * R_i$	Примітка
1	2	3	4	5
Великобузівський старостинський округ				
1	18.67	7.1	132.55	
2	69.08	8.2	566.45	
3	110.52	7.9	873.11	
4.	78.83	8.1	638.52	
5.	107.52	6.6	709.63	
6	49.57	6.2	307.33	
7	25.63	5.4	138.40	
8	78.29	7.4	579.35	
9	74.75	7.9	579.35	
10	125.16	4.7	588.25	
11	97.60	3.4	331.84	
12	112.23	4.7	527.48	
13	102.37	4.4	450.43	
14	76.82	2.3	176.68	
15	160.59	1.0	160.59	
16	22.50	2.3	176.68	
17	234.01	1.5	351.01	
18	114.06	3.1	353.58	
19	215.32	3.8	818.22	
20	84.73	7.8	406.70	
21	80.82	5.8	468.75	
22	178.27	6.6	1176.58	

23	94.37	4.2	396.35	
24	221.88	3.8	843.14	
25	70.69	1.9	134.31	
26	100.27	2.3	230.62	
Разом	3937.10	R= 3.05	12002.14	

ТОВ «Крок»

9	74.75	7.9	579.35	
10	125.16	4.7	588.25	
11	97.60	3.4	331.84	
12	112.23	4.7	527.48	
13	102.37	4.4	450.43	
14	76.82	2.3	176.68	
15	160.59	1.0	160.59	
16	22.50	2.3	176.68	
17	234.01	1.5	351.01	
18	114.06	3.1	353.58	
19	215.32	3.8	818.22	
20	84.73	7.8	406.70	
21	80.82	5.8	468.75	
22	178.27	6.6	1176.58	
23	94.37	4.2	396.35	
24	221.88	3.8	843.14	
25	70.69	1.9	134.31	
26	100.27	2.3	230.62	
Разом	3398.99	R= 2.37	8056.8	

ФГ «Оксамит»

1	18.67	4.6	85.88	
2	69.08	3.0	207.24	
3	110.52	2.6	286.35	
4.	78.83	2.6	204.95	
5.	107.52	0.9	96.77	
6	49.57	3.6	178.45	
7	25.63	3.8	97.39	
8	78.29	3.9	305.33	
Разом	538.11	R= 2.72	1463.36	

Середньозважена відстань новоутворених підприємств, менша ніж у існуючому землекористуванні, що дозволить раціональніше використовувати земельні ресурси .

Якість формування землеволодінь новоутворених агроформувань визначають шляхом розрахунку показників, що характеризують просторові умови землекористувань. Для цього встановлюють наявність недоліків просторового розміщення землекористувань та розраховують необхідні коефіцієнти (показники).

Характеристика наявності недоліків просторового розміщення підприємств представлені в (табл. 3.6.),

ТАБЛИЦЯ 3.6.

ХАРАКТЕРИСТИКА НАЯВНОСТІ НЕДОЛІКІВ ПРОСТОРОВОГО РОЗМІЩЕННЯ
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ (ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ) СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Порядковий номер	Назва сільськогосподарських підприємств	Недоліки землекористувань (землеволодінь)													
		Далекоземелля	Непрямолінійність меж та вклинювання	Міжгосподарське черезсмуужжя	Топографічне черезсмуужжя	Вкраплення	Розчленованість території	Відокремленість	Дрібноконтурність	Ерозійно-небезпечне розміщення меж	Непогоджене розміщення меж з природними перешкодами	Непогоджене розміщення меж зі штучними рубежами	Занадто великий розмір	Занадто малий розмір землекористування	Інші недоліки
<i>На час складання проекту</i>															
Великобузівський старостинський округ															
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>За проектом</i>															
	ТОВ «Крок»	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ФГ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Примітка: *Наявність недоліку (+), відсутність недоліку (-)*

В створених господарства наявних недоліків просторово-територіальної структури не виявлено.

Таблиця 3.7.

**Характеристика просторових умов існуючого та новоутворених землекористувань і
землеволодінь сільськогосподарських підприємств**

№ пор.	Назва с.-г. підприємств	Площа (P), км ²	Довжина масиву (A), км	Ширина масиву (B), км	Співвідношення сторін	Периметр, км			Коефіцієнт компактності i		Коефіцієнт протяжності території	Середня відстань (R), км	Коефіцієнт розчленованості території
						Фактичний	Умовний прямокутник	Умовний квадрат	Зовнішній (геометричний)	Внутрішній (господарства)			
<i>На час складання проекту</i>													
	Великобузівський с/о	48.9	10.6	8.8	1:8	44.8	38.8	30.0	0.6	1.0	0.9	3.05	1.6
<i>За проектом</i>													
	ТОВ «Крок»	38.9	10.6	7.0	1:7	27.8	35.2	24.9	0.9	1.1	0.9	2.37	1.6
	ФГ «Оксамит»	9.9	8.9	3.6	1:4	16.3	24	12.6	0.7	0.5	1.8	2.72	3.0

Відповідно до характеристики та аналізу просторово-територіальної структури новоутворених підприємств ТОВ «Крок» та фермерське господарство «Оксамит» створена модель відповідає всім вимогам по співвідношенню сторін землекористувань, по компактності та протяжності території, зменшена середньозважена відстань до господарського двору, територія не розчленована штучними та природними перепонами.

***Розміщення центральних садиб та тваринницьких ферм
(комплексів)***

На території новоутворених сільськогосподарських підприємств центральна садиба знаходиться в с. Велика Бузівка. Виробничі центри знаходяться в центрі ТОВ «Крок» та фермерського господарства «Оксамит» поблизу магістрального шлях. і зручно розміщувалися відносно окремих його частин, зокрема сільгоспугідь (у першу чергу ріллі і багаторічних насаджень, а також зовнішніх адміністративних та економічних центрів. Розміщенні центральна

садиба та виробничі центри на території підприємств зменшать середні відстані перевезень та переїздів та покращать управління виробництвом.

Розміщення меж землекористувань.

Межі землекористувань ТОВ «Крок» та фермерського господарства «Оksamит» розміщені на місцевості таким чином, що склалися сприятливі передумови для правильної організації території та забезпечили раціональне використання землі. Межі землекористувань розміщені прямолінійно, без зайвих переломів, з кутами повороту близькими до 90°. Межі суміщені з природними рубежами, не допущено необґрунтованого подрібнення угідь, особливо ріллі. Розміщення меж погоджено з елементами рельєфу.

Організація території новоутворених агроформувань.

Організації території новоутворених агроформувань (реорганізація існуючих виробничих структур, корегування сівозмін, організація використання природних угідь для збалансованої діяльності підприємства) складається з метою визначення напрямів подальшої виробничої діяльності, спеціалізації та можливих міжгосподарських зв'язків.

Схеми організації території новоутворених підприємств розробляються з метою упорядкування сільськогосподарських угідь у межах землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних агроландшафтів на даній території.

Зміст організації території новоутвореного агроформування має відповідати вимогам використання земель в умовах ринкової економіки. Його потрібно також диференціювати з урахуванням різних організаційно-правових форм господарювання і умов створення сільськогосподарських підприємств, природно-економічних зон, напряму спеціалізації тощо.

Організація території передбачає вирішення питань відповідно до чинного законодавства та виконання бізнес-планів агроформувань. Організація території

забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін та упорядкування угідь відповідно до Закону України "Про землеустрій" прийнятого від 22.05.2003 р. № 858-IV (із останніми змінами від 27.07.2013 р. на підставі Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин № 365-18, 367-18), де основна увага приділяється розміщенню земельних масивів виробничих підрозділів і господарських центрів, проектуванню системи сівозмін і впорядкуванню їх території тощо.

Пропозиції, щодо організації території новоутворених підприємств.

В агроформуваннях тваринницькі ферми та виробничі центри розміщені поблизу населених пунктів с. Велика Бузівка та с.Тищенки, де розміщені молочно-товарна ферма, свино-товарна ферма та господарські двори.Їх місткість задовольняє потреби господарств в утриманні поголів'я худоби на перспективу.

Таблиця 3.8.

Поголів'я худоби на перспективу.

Види і групи худоби	Всього ,голів
ВРХ - всього	300
у т.ч.	
бугаї	1
корови	112
нетелі	29
Молодняк понад рік	90
Молодняк 6-12 міс.	37
Молодняк до 6 міс.	31
Свині- всього	400
у т.ч.	
кнури	1
свиноматки	41
Свиноматки ,що перевіряються	22
Молодняк до 2-х місяців	18
Молодняк 2-4 місяці	43
Молодняк ремонтний	38
Молодняк на відгодівлі	237
Коні	10

Поголів'я худоби, яке передбачається утримувати в ТОВ «Крок» на перспективу.

При обґрунтуванні організації сільськогосподарських угідь враховуються умови забезпечення кормами поголів'я худоби тваринницьких ферм, які функціонуватимуть у майбутньому. Розрахунки виконуються за укрупненими показниками, за якими необхідно передбачити забезпечення тваринництва

кормами власного виробництва. В даному ТОВ «Крок» пропонується кормова сівозміна на площі 234.01 га, спеціальна овочева сівозміна на площі 114.06 га, польова сівозміна на площі 3050.99 га, дані наведено у таблиці 3.9 та на рис. 3.1.

Таблиця 3.9.

Характеристика запроєктованих сівозмін.

№ п\п	Назва сівозмін	Площа,га
1	Польова	3050.99
2	Кормова	234.01
3	Овочева	114.06
	Всього	3398.99

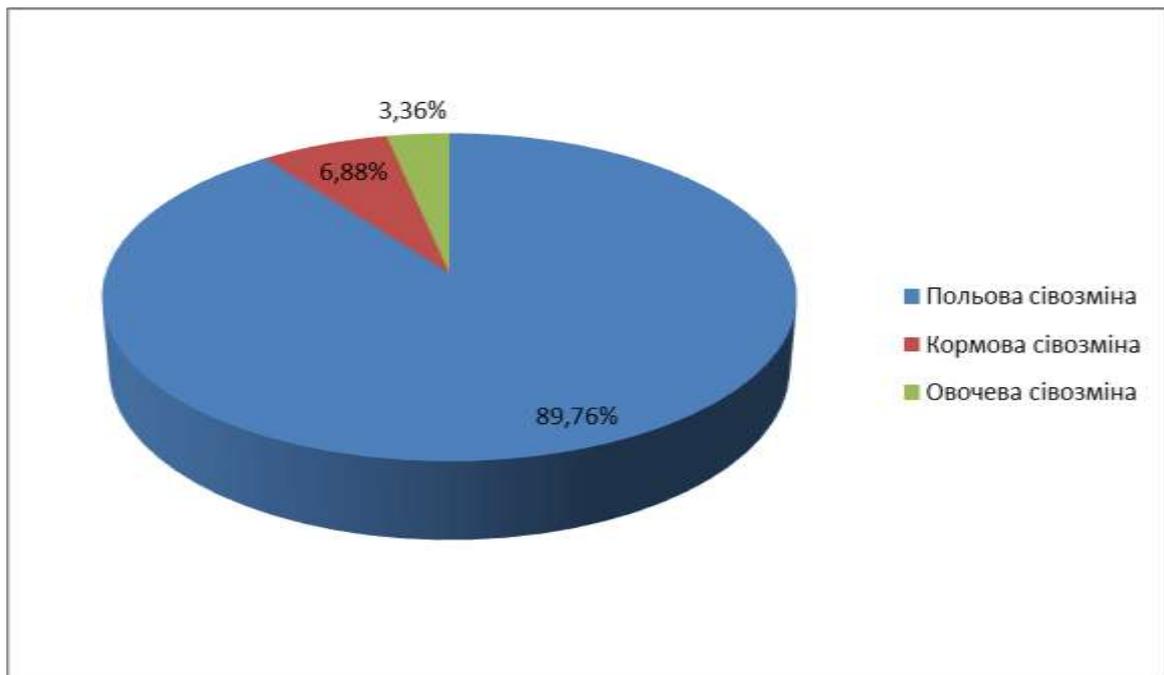


Рис. 3.1. Структура запроєктованих сівозмін.

Під час проектування сівозмін необхідно урахувати термін договорів оренди, природно-економічні умови агроформувань, розміщення існуючих елементів організації території та засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею.

З метою урахування кон'юнктури ринку на попит сільськогосподарської продукції слід проектувати сівозміни з короткою, чотири-п'яти-шестирічною ротацією. Інколи доцільним можна вважати проектування так званих динамічних сівозмін, коли на окремих масивах проектуються сівозміни з чергуванням культур лише у часі.

У теперішній час упорядкування території сівозмін ускладнюється через відсутність єдиного власника землі. Якщо розміщення полів і робочих ділянок

можливе шляхом об'єднання земельних часток (паїв) з урахуванням термінів оренди, то розміщення інших елементів упорядкування території сівозмін при цьому суттєво ускладнюється.

Польові шляхи суміщають з мережею під'їзних шляхів до земельних часток (паїв), ширина яких при цьому може бути до 5 м.

Розміщення полезахисних лісосмуг, як і інших елементів упорядкування території, у більшості випадків, стане можливим при створенні великих приватних підприємств, де земля буде у власності однієї або обмеженої кількості осіб за умови сталого землекористування.

Таблиця 3.10.

Техніко-економічні показники проекту формування землекористувань (землеволодінь) с.-г. підприємств

№ п/п	Показники	На час складання проекту	За проектом	у т.ч. за підприємствами		
				ТОВ	ФГ	
1	2	3	4	6	7	8
1	Організаційно – господарська структура	галузева	галузева	галузева	галузева	
2	Виробничий напрямок	Зерно-м'ясо-молочна	Зерно-м'ясо-молочна	Зерно-м'ясо-молочна		
3	Площа підприємства – усього, га					
	<i>ПРИВАТНА ВЛАСНІСТЬ</i>	4891.60	4891.60	3899.31	992.29	
	у т. ч. с.-г. угідь	4752.70	4752.99	3798.99	953.77	
	з них ріллі	3937.10	3937.10	3398.99	538.11	
	баг. насаджень	43.70	43.70	21.00	22.70	
	сіножатей	248.90	248.90	75.32	173.58	
	пасовищ	523.00	523.00	303.64	219.39	
4	Середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь, грн		32510.40			
5	Вартість земельної частки (паю), грн					
6	Кількість земельних часток (паїв), шт.					
7	Розмір паю, ум. кад. га		2.70	2.70	2.70	
8	Середньозважена відстань, км		3.05	2.37	2ю72	
9	Коефіцієнт компактності землекористування (землеволодіння)		1.0	1.1	0.5	

10	Потужність тваринницьких ферм і основних господарських дворів, гол				
	МТФ – усього			300	
	у т.ч. корови			112	
	молодняк			158	
	СТФ – усього			400	
	у т.ч. свиноматки			63	
	молодняк			336	
11	Типи сівозмін, га / шт польові			3050.99	538.11
	кормові			234.01	
	овочеві			114.06	
12	Наявність об'єктів соціально-побутового призначення				
	- будинок культури	+	+	+	
	- клуб	+			+
	- дитячий садок	+	+	+	

Висновок до розділу.

На підставі вивчення та аналізу зібраних матеріалів по Великобузівському старостинському окрузі розробили і обґрунтували проектні рішення щодо створення землекористувань і землеволодінь сільськогосподарських підприємств на території ради. Запроектовані новоутворені землекористування ТОВ «Крок» площею 3899.31га та фермерського господарства «Оксамит» площею 992.29 га. Модель створених просторово-територіальних структур компактна за конфігурацією, зменшена середньозважена відстань до господарського двору, територія не розчленована штучними та природними перепонами. В створених господарства наявних недоліків просторово-територіальної структури не виявлено. Розроблені пропозиції щодо перспективи організації території, а саме:

- ✓ розвиток тваринницької галузі (поголів'я ВРХ - 300 голів; свиней – 400 голів);
- ✓ дано пропозиції щодо попереднього розміщення сівозмін (спеціальної – овочевої -114.06 га; кормової- 234.01 га; польової – 3050.99 га.

На території Великобузівського старостинського округу є наявні особливо цінні ґрунти.

ВИСНОВКИ

Основними напрямками підвищення ефективності використання земель в Україні повинні бути: обґрунтування ефективності землекористування з врахуванням ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств, вдосконалення державної підтримки ефективного землекористування та економічне стимулювання ефективного землекористування.

Шишацька селищна рада займає добре фізико-географічне місце розташування. Поєднання природно-кліматичних чинників сприяє розвитку аграрних відносин. Район має багатий земельний фонд, середній рівень господарської діяльності та високий показник сільськогосподарської освоєності. Так, з урахуванням інтенсивного розвитку земельних відносин району, виникає потреба удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, що передбачатимуть розробку проектів землеустрою, щодо удосконалення просторово-територіальної структури землекористувань.

Так, однією із актуальних проблем сьогодення є проблема створення раціональних, оптимальних та стабільних землекористувань.

За допомогою ГІС в автоматичному режимі можна не тільки проаналізувати стан землекористування, а й візуально відобразити отриману інформацію. Це дає можливість нового погляду на досліджуване землекористування, забезпечує комплексне сприйняття і краще розуміння взаємозв'язків між його складовими та сприяє ефективному проектуванню декількох варіантів вирішення поставлених завдань.

Дослідження безпосередньо було проведено з метою вивчення стану просторово-територіальної структури землекористування Великобузівського старостинського округу Шишацької селищної ради Полтавської області та визначення критерії оптимальної та раціональної площі землекористувань. Територія сільської ради має достатню тепло-, світло- та вологозабезпеченість, що сприяє ефективному веденню сільськогосподарського виробництва. Коефіцієнт екологічної стабільності (0,29) характеризує територію об'єкта дослідження як нестійко стабільну, а коефіцієнт антропогенного навантаження за шкалою покращання від 5 до 2 дорівнює 4,42 що свідчить про помірний вплив мешканців прилеглих територій на довкілля. Коефіцієнт розораності становить 82.85% ,

полезахисна лісистість має значення 2,8% що є нормальним показником для даної природної зони, а рекреаційна ємність становить 22,5%. На території господарства найпоширеніші ґрунти – чорноземи глибокі малогумусні та чорноземи опідзолені, які займають 83 % орних земель. На території Великобузівського старостинського округу є особливо цінні ґрунти.

Використовуючи модель просторово-територіальної структури встановлено, що параметри землекористувань суттєво впливають на підвищення економічних показників розвитку господарств, на ефективну, раціональну організацію території та її територіального управління.

Забезпечення сталого розвитку землекористувань повинно поєднувати комплекс заходів спрямованих на оптимізацію структури земельних угідь у бік збільшення екологічно стабілізуючих та організаційно-господарських процесів, впровадження науково - обґрунтованих сівозмін, залучення геоінформаційних систем для моніторингу стану сільськогосподарських угідь.

Рекомендації:

1. Необхідно враховувати такі умови при проектуванні просторово-територіальної структури землекористувань, як уміння та досвід конкретного керівника.
2. Орієнтиром на практиці ,як показує досвід і результати досліджень, повинен бути раціональний, оптимальний розмір площі землекористування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України. К. 28 червня 1996 р.
2. Земельний кодекс України: чинне законодавство із змінами та допов. на 11 серпня 2017 року: Офіц. Текст. - К.: Алерта, 2017 - 118 с.
3. Закон України «Про землеустрій» 2003.
4. Закон України «Про оренду землі» №161-XIV від 06.10.1998 -[Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
5. Закон України «Про охорону земель» № 962-IV від 19.06.2003 - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
6. Закон України «Про охорону земель», К., від 19.06.2003 року
7. Розпорядження [Кабінету Міністрів України](#) № 721-р від 12 червня 2020 року -[Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/721-2020-%D1%80#Text>
8. Закон України "Про державний контроль за використанням і охороною земель" К., від 19 червня 2003 року
9. Закон України "Про підприємництво" від 07.02.1991 року
10. Закон України "Про колективне сільськогосподарське підприємство" К., від 14.02.1992 року
11. Закон України «Про особисте селянське господарство» К., від 15.05.2003 року
12. Закон України "Про господарські товариства"К., від 19.09.1991 року
13. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 5.02 2015 р. №157- У111
14. Закон України від 01.07.2004 р. „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»
15. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» К., від 11.08.2010 року
16. Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 року .
17. Закон України «Про фіксований сільськогосподарський податок» від 17.12.1998 року

18. Постанова Кабінету Міністрів України № 164 від 11 лютого 2010 року «Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах»
19. Постанова Верховної ради «Про форми власності на землю», січень 1992р.
20. Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»,
21. Указ Президента України «Про деякі заходи щодо поліпшення умов господарювання недержавних сільськогосподарських підприємств» Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1389-14>,
22. Указ Президента «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1258-16>,
23. Указ Президента «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1388-14>,
24. Аграрне право України: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих закладів освіти / В. М. Гайворонський, В. П. Жушман, В. М. Корнієнко та ін.; За ред. В. М. Гайворонського та В. П. Жушмана. - Х.: Право, 2003.-240 с.
25. Андрійшин І.М., Сохнич А.Я. Методологічні основи оптимізації охорони природи і землекористування. Львів: Українські технології, 2008,-с 27
26. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств: підручник. - 2-ге вид., доп. і перероблене. / В.Г. Андрійчук. - К.: КНЕУ, 2002. - 624 с.
27. Безбах В.В. Частная собственность на землях в странах Латинской Америки. К. 2011.
28. Бойко П.І. Екологічно збалансовані сівозміни - основа біологічного землеробства / П.І. Бойко, В.О. Бородань, Н.П. Коваленко // Вісник аграрної науки. - 2005, № 2. - С.9-13.
29. Важинський Ф.А. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель / Ф.А. Важинський., А.В. Колодійчук, М.Л. Потинський // **Науковий вісник НЛТУ України, 2011. - Вип. 21.13. - С.123-128.**
30. Булигін С.Ю. Регламентация технологического навантаження земельних ресурсів // Землепорядкування.-2003.-№1.-С.38-43

31. Булигін С.Ю., Думін Ю.В., Куценко М.В. Оцінка географічного середовища та оптимізація землекористування. Харків: ТОВ “Світло зі Сходу”, 2008.-168 с.
32. Бушуєв Є.І., Астапенко В.Н., Іванов В.І. Роль та місце космічних засобів у геоінформаційних системах // Вісник геодезії та картографії.-2018.-№1.-с. 36-41.
33. Волосецький Б.І. Аналіз впливу технологічних і економічних параметрів на особливості геодезичного забезпечення кадастрових робіт. Геодезія картографія і аерофотознімання, 58. Міжвідомчий наук-техн. зб. Львів. 2017, с. 55-57.
34. Бойко П.І. Екологічно збалансовані сівозміни - основа біологічного землеробства / П.І. Бойко, В.О. Бородань, Н.П. Коваленко // Вісник аграрної науки. - 2016, № 2. - с.9-13.
35. Волошин В.В. Концепція сталого розвитку України / В.В. Волошин, Н.М. Гордієнко, І.О. Горленко та ін. - К., 2007. - 17 с.
36. Геродот . История – в 9-ти кн.- л.,2000.
37. Горлачук В.В. Розвиток землекористування в Україні / В.В. Горлачук. – К.: Довіра. 2009. – 254 с.
38. Грабак Н.Х. Основи ведення сільського господарства та охорона земель / Н.Х. Грабак, І.Н. Топіха та ін. - навч. посіб. - К., 2005. - 796 с.
39. Гаращенко Т.В. Сутність агроландшафтної організації сільськогосподарського землекористування / Т.В. Гаращенко // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) №4 (24), 2013 р. - с. 85-89
40. Добряк Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні. Землевпорядкування №2, 2015 - с.22-31
41. Джакоб А. Земельні реформи в Індії. Доповідь на семінарі ФАО 7-14.06.2011.
42. Дорогунцов С.І., Новоторов О.С. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу України і проблеми забезпечення його ефективного використання. Наукова доповідь НАН України, РВПС України,- К.,2009,-82 с.
43. Добряк Д.С. Класифікація та екологічнобезпечне використання с.-г. земель: Наук, моногр. / Д.С. Добряк, О.П. Канапі, І.А. Розумний. - Ін-т землеустрою УААН.-К., 2001.-307 с.

44. Декларація Ріо-де-Жанейро про навколишнє середовище і розвиток, 2018. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_45_5
45. Концепція загальнодержавної програми сталого розвитку сільських територій до 2020 року. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua/page/79689>
46. Кравчук В., Зассе Ф., Ярошко М. Аграрний сектор України і Німеччини: факти та коментарі. - Київ, Берлін: Німецько-український аграрний діалог, 2014. — 35 с.
47. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: [монографія] / П. Ф. Кулинич - К.: Логос, 2011.-688 с.
48. Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування. Третяк А.М., Третяк Р.А., Шквар М.І., К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. - 15 с.
49. Мартин А. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / А. Мартин. - Київ, 2012 р. - 150 с.
50. Методичні рекомендації з оцінки ефективності інвестицій в сільськогосподарське землекористування. Третяк А.М. Київ ІЗУААН, 2001, 86.с.
51. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Теоретичні основи сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. №3 2001.-с.3-10
52. Нізалов Д. Щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015» - Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні» / Д. Нізалов, К. Івїнська, С. Кубах. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.kse.org.ua/loadid=451>
53. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» від 06.10.2003р. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4jBdagov.iMaWshow/z0979-03>

54. П'єр Кулон. Сільськогосподарська земельна політика у Франції // [Електронний-ресурс]. - Режим доступу: <http://om.ciheam.org/om/pdf/c36/98400029.pdf>
55. Паляничко Н.І. Еколого-економічна оцінка використання земель сільськогосподарського призначення в контексті сталого розвитку / Н.І. Паляничко. - Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук. - Київ, 2010 р. - 24 с.
56. Сельское и пищевое хозяйство в Польше. Варшава: Министерство сельского хозяйства и развития села, 2008. - 84 с.
57. Сапич Н.М. Сутність і фактори раціонального використання с/г угідь / Н.М. Сапич [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/socjgum/znptdau/2012_2_5/18-5-36.pdf
58. Савченко Т.І. Економічне стимулювання раціонального використання земель як один із механізмів управління земельними ресурсами/ Т.І. Савченко [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol_dau/APK/2010_1/m
59. Третяк А.М. Концептуальні підходи до розробки проектів землеустрою сільських рад Землевпорядкування. №2 2002, с.31-40
60. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою.-К.ІЗУУААН,2012-152 с.
61. Третяк А.М. “Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій ” навч. посібник, К., ТОВ ЦЗРУ ,2003
62. Цатрян Ш.М. Теоретичні аспекти раціонального землекористування на сільських територіях / Ш.М. Цатрян [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Ekpr/209_27/Stati/1_2PDF.pdf
63. Шеремет А.П. Земельне право України: навч. пос. (для студ. Вищ. навч. заклд) / А.П. Шеремет – [2-ге вид.]. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 632 с.
64. Шипулін В. Д. Основні принципи геоінформаційних систем: навч. посібник / В. Д. Шипулін; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. - Х.: ХНАМГ, 2010. - 313 с.

