

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали II Міжнародної
науково-практичної конференції**

11-12 листопада 2021 року

Київ 2021

СЕКЦІЯ 6.
ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ
ТА ДИСТАНЦІЙНОГО ЗОНДУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ
ЗДІЙСНЕННІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Дорош Й.М.

д.е.н., проф., чл.-кор. НААН
Інститут землекористування НААН України
м. Київ, Україна

Ібатуллін Ш.І.

д.е.н., проф., акад. НААН
Інститут землекористування НААН України
м. Київ, Україна

Тарнопольський А.В.

заступник директора
Інститут землекористування НААН України
м. Київ, Україна

Братінова М.В.

фахівець
Інститут землекористування НААН України
м. Київ, Україна

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ПРИ ФОРМУВАННІ МАСИВІВ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

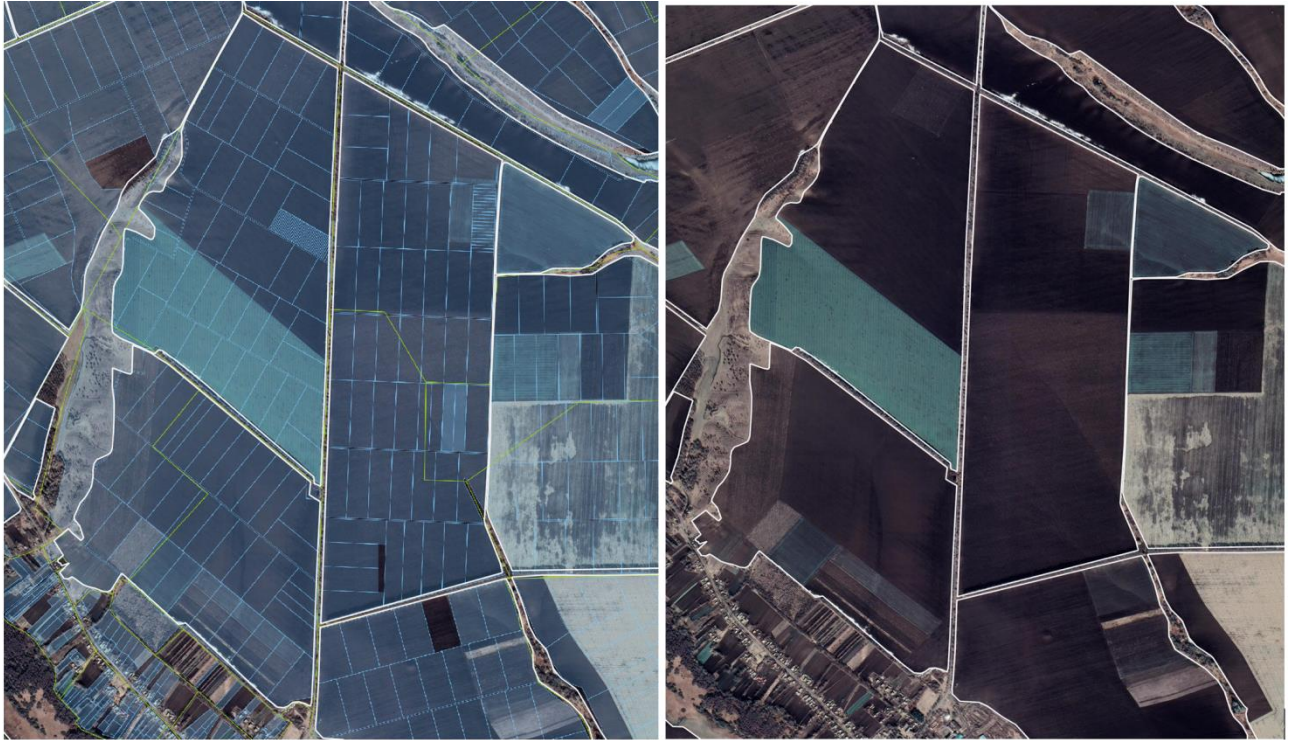
Основною метою формування масивів земель сільськогосподарського призначення є покращення конфігурації та розміру земельних ділянок та землекористувань. Формування масивів має сприяти формуванню сталого землекористування [1] та цілісності масивів орних земель. Відповідно до ст. 37¹ Земельного кодексу України – *«особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, є землекористувач, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву»*. Виходячи з цієї норми, з метою збереження цілісності масивів землекористувачі (орендарі) земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками [2].

Закон України «Про землеустрій» дає визначення терміну масив земель сільськогосподарського призначення (надалі «масив») – *«це сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що*

складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо)» [3]. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» було сформовано ряд особливостей використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив [4]. Для ідентифікації масивів та моніторингу руху процесу консолідації земельних ділянок потрібно визначити перелік атрибутивних даних, що характеризують такі масиви. Оскільки Законом України «Про Державний земельний кадастр» передбачено внесення даних про земельний масив в Державний земельний кадастр, конче необхідно сформувати виключний перелік таких даних для уніфікації формату обмінного файлу документації із землеустрою щодо формування масивів земель сільськогосподарського призначення (XML-файлів). При формуванні виключного переліку таких даних необхідно передбачити можливість забезпечення проведення моніторингу процесів землекористування, створення аналітичних звітів щодо процесів землекористування, консолідації земель, трансформації вгідь, капіталізації активу.

Аналізуючи ситуацію із станом фактичного землекористування в межах масивів земель сільськогосподарського призначення, виявлено, що переважна більшість власників земельних часток (паїв) не обробляють їх самостійно, а здають в оренду сільськогосподарським підприємствам, фермерам. Тобто, не зважаючи на те що в «масиві» може бути розміщено десятки чи сотні земельних ділянок (паїв), які в процесі їх виділення були забезпечені під'їздами шляхом виділення технологічних польових доріг, фактично, в межах масиву сільськогосподарські землі обробляє 1-2, максимум три агровиробника (Рис.1).

Як результат такого стану використання не була належним чином сформована мережа польових доріг і відбулась фактична (не за правовими процедурами) консолідація земельних ділянок, що забезпечило формування масивів.



Публічна кадастрова карта [5]

Google Earth [6]

Рис.1 Мозаїка ділянок власників та посіви культур в масиві

Оскільки формування масивів орних земель відбувалось не шляхом розробки проектів землеустрою, а шляхом формування земельних банків сільгоспвиробників (переважно, через орендні відносини), роками накопичувались проблеми у сільськогосподарському землекористуванні.

Ряд проблем у сільськогосподарському землекористуванні виникло через втрату державою контролю за формуванням землекористувань в наслідок роздержавлення сільськогосподарських підприємств та нівелювання ролі землеустрою в цей період.

До основних проблем можна віднести: парцеляція ділянок як за результатами паювання так і в наслідок поділу ділянок спадкоємцями, відсутність земельпорядних регламентів, уникнення проведення землеустрою сільгоспвиробниками, відсутність в Державному земельному кадастрі меж обмежень, неналежне проведення організаційно-господарських, технологічних, меліоративних та інших заходів спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів. Виходячи з цього, слід визначити наукові підходи та науково-методичні рекомендації щодо формування масивів земель сільськогосподарського призначення.

Враховуючи, що на даному етапі розвитку цифрових технологій для вирішення багатьох питань використовують комп'ютерні технології, за допомогою яких покращується ведення інформаційних баз даних і запроваджуються нові, більш актуальні методи підтримки прийняття рішень в сфері землеустрою, пропонується здійснювати формування

земельних масивів з використанням ГІС на основі даних супутникового та аерофото знімання, відомостей індексної кадастрової карти, топографічних планів, карт організації території сільськогосподарських підприємств (межі полів сівозмін), метеорологічних даних тощо, а також з використанням алгоритмів штучного інтелекту для розпізнавання меж масивів.

За результатами проведених Інститутом землекористування досліджень на прикладі Тетіївського району Київської області, при визначенні меж земельних масивів за запропонованими підходами щодо їх формування, виявлено наступні проблеми та невідповідності, які необхідно вирішувати шляхом застосування наукових підходів та вже розроблених і опрацьованих в світі технологій штучного інтелекту, з врахуванням даних Державного земельного кадастру, інших Державних інформаційних ресурсів та даних дистанційного зондування Землі (Рис. 2).

При детальному порівнянні відомостей Публічної кадастрової карти та Google Earth були виявлені наступні проблеми, які потребують вирішення, зокрема:

1. Площа земельних ділянок (паїв), що зареєстровані в Державному земельному кадастрі менша ніж та, що обробляється в масиві земель сільськогосподарського призначення. Виникає питання щодо аналізу правового та господарського стану цих земель, їх цільового призначення, правомірності обробітку, а від того, питання включення таких земель до меж масиву.

2. Полезахисні лісові смуги. Відповідно до Закону «Про землеустрій» лісосмуги відокремлюють масиви земель сільськогосподарського призначення. В той же час, полезахисні, прияржні (прибалкові) лісосмуги які не розділяють масиви, а знаходяться в його середині (як вкраплені контури) мають бути включені до меж масивів? Адже відповідно до частини б) п.2 ст.22 Земельного кодексу України вони відносяться до земель сільськогосподарського призначення.

Те саме стосується земель під господарськими будівлями і дворами, під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо).

На підставі яких критеріїв необхідно формувати експлікацію вгідь масивів при наявності таких земель.

3. Чи мають бути виділені окремими угіддями вкраплені контури (*яри, балки, елементи інженерної інфраструктури (опори ЛЕП та ін.)*) при формуванні меж масивів земель сільськогосподарського призначення.

4. Також не вирішеним залишається питання обмеження масивів земель сільськогосподарського призначення межами ОТГ, межами адміністративно-територіального устрою.

З огляду на останні зміни в земельному законодавстві, з метою забезпечення справляння плати за землю та здійснення моніторингу даних

і процесів, на нашу думку, слід зупинитися на позиції формування масивів в межах ОТГ та адміністративно-територіального устрою.



Публічна кадастрова карта [5]

Google Earth [6]

Рис. 2 Деякі проблеми, що можна ідентифікувати при порівнянні інформації із Публічної кадастрової карти України та даних дистанційного зондування Землі при формуванні меж земельних масивів

Висновки. Особливістю сучасних підходів при формування меж масивів земель сільськогосподарського призначення є використання даних Державного земельного кадастру, даних дистанційного зондування Землі та з їх допомогою проведення аналізу правового та господарського стану земельних ділянок, їх цільового призначення, правомірності обробітку.

Вирішення виявлених проблемних питань при формуванні масивів земель сільськогосподарського призначення потребують застосування наукових підходів та науково-методичних рекомендацій.

Список використаних джерел

1. Проект Закону України «Про консолідацію земель» 27 вересня 2013 року URL: <https://ips.ligazakon.net/document/NT0643>
2. Земельний кодекс України №2768-III станом на 07.10.2021 р. URL:
3. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV станом на 20.08.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 р. № 2498-VIII

5. Публічна кадастрова карта України. Інформаційний портал оприлюднених відомостей Державного земельного кадастру. URL: <https://map.land.gov.ua/>

6. Програма компанії Google що відображає віртуальний глобус. URL: <https://earth.google.com/>