

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування**

_____ Андрій МАРТИН
(підпис)
« ____ » _____ 2025р.

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Формування земельної ділянки сільськогосподарського
призначення (в умовах Хмільницького району Вінницької області)»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми:
д.геогр.н., проф.

_____ Іван КОВАЛЬЧУК
(підпис)

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи:**
к.е.н., доц.

_____ Людмила ГУНЬКО
(підпис)

Виконав:

_____ Денис Лахматов
(підпис)

КИЇВ – 2025

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

д.е.н., проф. _____ Андрій МАРТИН
(підпис)

« ____ » _____ 2025 р.

З А В Д А Н Н Я

до виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Лахматову Денису Сергійовичу

(прізвище, ім'я, по-батькові)

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: **«Формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення (в умовах Хмільницького району Вінницької області)»**

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18 листопада 2024 р. № 2083 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____
(рік, місяць, число)

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється з “для культурно оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей” на “для рибогосподарських потреб”

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методологічні основи використання земель сільськогосподарського призначення
2. Стан та використання земель сільськогосподарського призначення
3. Ефективність використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Дата видачі завдання: « ____ » _____ 2025 р.

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

_____ Людмила ГУНЬКО
(підпис)

Завдання прийняв до виконання

_____ Денис ЛАХМАТОВ
(підпис)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	5
1.1. Принципи використання земель сільськогосподарського призначення	5
1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	9
1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	13
РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	17
2.1. Використання земель сільськогосподарського призначення.....	18
2.2. Вплив різних форм господарювання на використання земель сільськогосподарського призначення.....	21
РОЗДІЛ 3 ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	28
3.1. Характеристика об'єкта проектування.....	28
3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення у Хмільницькому районі Вінницької області.....	33
3.3. Формування обмежень у використанні земельної сільськогосподарського призначення.....	34
Висновки.....	38
Список використаної літератури:.....	38
Додатки.....	40

ВСТУП

Земельні ресурси відіграють ключову роль у економіці країни та у забезпеченні сталого розвитку сільського господарства. Сільськогосподарські землі є важливими, тому що їх раціональне та ефективне використання є необхідним для продовольчої безпеки та розвитку аграрного сектору. В нинішніх умовах, таких як деградація ґрунтів, зміна клімату та активізація ринку землі, важливими є питання управління та формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення на регіональному рівні.

Актуальність теми цієї бакалаврської роботи показує необхідність розробки науково обґрунтованих підходів до формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах даного регіону.

Метою роботи є дослідження практичних аспектів формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, та розробка проектних рішень для підвищеної ефективності їх використання на прикладі Хмільницького району Вінницької області.

Об'єктом дослідження виступають земельні ділянки сільськогосподарського призначення Хмільницького району Вінницької області.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та прикладні аспекти формування території сільськогосподарського підприємства.

Для досягнення цієї мети було поставлені наступні завдання:

- проаналізувати теоретико-методологічні основи, принципи та завдання формування землекористування сільськогосподарського підприємства;
- провести аналіз використання земель та перспективи подальшого використання сільськогосподарських угідь;
- запроектувати компактні земельні масиви сільськогосподарського підприємства.

Формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення необхідне для її юридичного оформлення та реєстрації в Державному земельному кадастрі. Це дає можливість власникам та користувачам мати чіткий правовий документ про ділянку та її межі, що, в свою чергу, дозволяє вчиняти правочини щодо неї, а також надає можливість отримання кадастрового номера.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Принципи використання земель сільськогосподарського призначення

Раціональне використання земель сільськогосподарського призначення є однією з ключових складових забезпечення продовольчої безпеки та сталого розвитку аграрного сектору України. Земля є найбільш цінним природним ресурсом країни вона становить основу місцевого самоврядування для територіальних громад, слугує одним із важливих джерел наповнення місцевих бюджетів. Отримання додаткового ресурсу у вигляді повноважень із розпорядження землями громади без сумніву є позитивним явищем, якщо такі повноваження ефективно та відповідно до закону використовувати в інтересах громади [1].

Цільове призначення земель започатковує юридичний статус ділянки та визначає її можливі варіанти використання. Відповідно до Земельного кодексу України, кожен земельний масив належить до однієї з категорій земель, а землі розташовані на ділянці - до видів угідь.

В Земельному кодексі України ст. 7 встановлено загальні засади цільового використання земель, підкреслюючи неприпустимість зміни цільового призначення без відповідних процедур та без забезпечення екологічної безпеки. В свою чергу, Закон “Про охорону земель” закріплює обов’язок збереження родючості ґрунтів і встановлює режим охорони земель залежно від цільового призначення.

Земельні ресурси є невідтворюваним природним багатством, тому необхідно забезпечувати екологічну стійкість агроєкосистеми. Принцип екологічної безпеки передбачає собою запобігання деградації ґрунтів, ерозії та забруднення шкідливими речовинами.

Для запобігання екологічній небезпеці існують основні методологічні підходи:

- раціональна обробка ґрунтів, враховуючи сівозміни, мінімальну або нульову обробку, підтримку оптимального вмісту органічної речовини.

- використання селективних засобів захисту рослин та нормованих дозувань добрив на основі ґрунтових й агрохімічних досліджень.

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р., № 552- IX, який було введено у дію 1 липня 2021 р., стає правовим підґрунтям для відкриття ринку для земель сільськогосподарського призначення, скасування права на відстрочку платежу за борговим зобов'язанням на їх відчуження, яким фактично було обмежено право власності громадян та юридичних осіб на землю [8].

Екологічна безпека та охорона ґрунтів України описується у Законі України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» визначає повноваження контролюючих органів щодо виявлення порушень, пов'язаних з несвоєчасним застосуванням агрохімікатів та добрив, а також із руйнуванням родючого шару ґрунту. Галузеві стандарти моніторингу стану родючості ґрунтів передбачають регулярний облік ґрунтових показників та коригування технологій обробітку на підставі методичних вказівок.

Землекористування розглядається як частина складної агроєкосистеми, що включає фізико-географічні, біологічні, економічні та соціальні компоненти. Системний підхід зумовлює інтеграцію заходів з охорони довкілля, підвищення продуктивності ґрунтів та економічної рентабельності сільськогосподарських культур та соціальної безпеки сільських територій.

На практиці використовується для розробки регіональних аграрних стратегій із врахуванням кліматичних умов, по типу ґрунтів та демографічних показників. Також для застосування інформаційних систем для просторового аналізу та оптимізації угідь, систем контролю та моніторингу в режимі реального часу.

Платність користування земельними ресурсами має стимулювати раціональне використання: власник або користувач сплачує податки та орендну плату, що відображають ринкову вартість землі та екологічні та інфраструктурні витрати. Через надмірну заполітизованість та неоднозначність сприйняття громадськістю ідеї запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення проблеми формування цивілізованого ринку землі й досі залишаються невирішеними. Для зниження рівня соціально-політичної напруги у сфері сільськогосподарського землекористування необхідно розробити науково обґрунтовану систему заходів, спрямованих на впровадження ринкового обігу земель на засадах прозорості та справедливості, а також не допустити будь-які негативні соціально-економічні наслідки у сфері земельних відносин [2].

Існують основні механізми реалізації, такі як нормативна грошова оцінка земель, що проводиться з урахуванням якісних показників ґрунтів, інженерної й транспортної забезпеченості району. Водних ресурсів і екологічного потенціалу. Другим механізмом реалізації виступають гнучкі системи орендної плати: від ставки відстока (від нормативної оцінки) до аукціонного механізму встановлення ціни оренди.

При будь-яких змінах цільового призначення й обмеження у використанні ділянки власники повинні мати право на компенсацію або перерозподіл частини державної підтримки, щоб не допустити зменшення їхніх доходів через адміністративні обмеження. Закон “Про охорону земель” передбачає, що заходи з охорони мають супроводжуватися фінансовим відшкодуванням власникам або компенсаційними виплатами з держбюджету.

Збалансування ролей держави і місцевих громад у контролі за землею забезпечує гнучкість управління та адаптивність до локальних умов. Держава встановлює загальні норми й контролює їх дотримання, а органи місцевого самоврядування вправі розробляти детальне зонування та додаткові обмеження з врахуванням інтересів громади.

Ці принципи регулює інституційний механізм до якого належать уповноважені органи, зокрема, Держгеокадастр), здійснюють контроль і ведення Державного земельного кадастру. Також до механізму належать місцеві ради які затверджують плани зонування, нормативи відведення земель для розвитку інфраструктури, соціальних об'єктів та захисних насаджень [10].

Громадяни та суб'єкти господарювання повинні мати вільний доступ до інформації про стан, використання та оцінку земельних ресурсів. Це сприяє підвищенню відповідальності користувачів і зниженню корупційних ризиків. На практиці ці принципи використовують для ведення відкритого Держземкадастру онлайн із можливістю перегляду меж ділянок, власників, обмежень і цільового призначення. Обов'язковим є публічне розміщення результатів нормативної грошової оцінки, планів зонування та звітів контролюючих органів.

Сукупність вищенаведених принципів формує комплексну систему норм та правил, яка забезпечує раціональність, сталий розвиток і захист земель сільськогосподарського призначення. Ці принципи лягають в основу подальшого методологічного забезпечення формування, ведення та моніторингу земельних ділянок сільськогосподарського призначення [11].

1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Порядок розроблення проектів землеустрою в Україні визначається законодавчими актами у цій сфері, що деталізують процедуру визначення меж, цільового призначення й правового режиму земельних ділянок. Основними джерелами, на які спирається процес, є:

Земельний кодекс України – закріплює загальні засади відведення земель у власність або користування, правила зміни цільового призначення та визначає обов'язкові обставини погодження

Закон України “Про землеустрій” – деталізує порядок складання документації із землеустрою та надає вимоги до змісту текстової й картографічної частини

Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку розроблення документації із землеустрою” – регламентує склад документації, перелік необхідних погоджень та строки узгодження і подання

Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку подання матеріалів про земельну ділянку для внесення відомостей до Державного земельного кадастру” – встановлює єдиний формат подання документів та межового плану для отримання кадастрового номера

Порядок розроблення

Нижче наведено поетапний порядок розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

1. Реєстрація та авторизація в «Електронному кабінеті»
Щоб скористатися усіма сервісами, землевпорядник має зареєструватися й авторизуватися через BankID або ЕЦП.
2. Отримання вихідних матеріалів із Державного фонду документації із землеустрою

У розділі «Видача відомостей з документації із землеустрою з ДФ» замовляють усі наявні топографічні, картографічні та інженерні матеріали по обраному регіону. Ці дані є базою для проєктування й мають бути безоплатно передані до фонду самими розробниками проєктів.

3. Замовлення витягів із ДЗК
 - Витяг про земельну ділянку – для отримання кадастрового номера, площі та цільового призначення.
 - Витяг про нормативну грошову оцінку – для фінансового обґрунтування проєкту.

– Витяг про обмеження у використанні земель – для врахування охоронних та санітарних зон. (Всі ці сервіси є у відкритому доступі, та стають доступними після входу в «Е-кабінет»).

4. Викопіювання картографічної основи

Через сервіс «Викопіювання з картографічної основи ДЗК» завантажують цифрові обміри меж ділянки для подальшої прив'язки на місцевості.

5. Польова фіксація меж

На підставі отриманих креслень і витягів інженер-землевпорядник проводить геодезичну зйомку та встановлює межові знаки на місцевості.

6. Підготовка документації із землеустрою

Згідно з Положенням про Державний фонд документації із землеустрою, розробники мають оформити пояснювальну записку, графічні матеріали, таблиці координат, схеми обмежень тощо та безоплатно передати копії матеріалів до Фонду.

7. Завантаження проєкту до ДЗК

В «Електронних послугах для сертифікованих інженерів-землевпорядників» обирають пункт «Внесення відомостей до ДЗК», після чого додають XML-пакет із проєктом.

8. Очікування опрацювання та отримання результату

Після успішної обробки заяви Державним кадастровим реєстратором, новій ділянці присвоюється кадастровий номер і формується витяг із ДЗК.

Підстави для розроблення проєкту землеустрою

Визначення юридичної підстави є початковою точкою у розробленні проєкту землеустрою. Фізична чи юридична особа, яка має право власності (або користування) земельною ділянкою, звертається із заявою про необхідність оформити або змінити межі ділянки відповідно до статей 118–119 Земельного кодексу. Аналогічно, орган місцевого самоврядування

селищна або сільська рада може ініціювати розроблення проекту при проведенні конкурсних процедур з передачі землі в оренду чи у власність. Замовниками найчастіше виступають:

Громадяни, яким належить право на безоплатну приватизацію.

Фермерські господарства, агропідприємства, які мають намір укласти новий договір оренди або викупити ділянку.

Органи місцевого самоврядування, котрі реалізують рішення про раціональне використання земель сільськогосподарського призначення.

Державні та комунальні підприємства за потреби забезпечити земельні ділянки для виконання статутних завдань.

Замовник обирає сертифікованого землевпорядного спеціаліста або організацію, включену до Реєстру експертних організацій і фахівців у галузі землеустрою. Виконавець повинен мати ліцензію чи сертифікат Держгеокадастру, що засвідчує право розробляти таку документацію.

Вихідні дані та підготовчі роботи

Для підготовки проекту, замовник чи виконавець мають зібрати пакет вихідних матеріалів:

Картографо-геодезичні дані: актуальні кадастрові карти або витяг із Державного земельного кадастру (ДЗК), топографічні зйомки масштабу не гірше 1:5000 також за необхідності можуть знадобитися геодезичні виміри в натурі, аерофотознімки чи супутникові знімки (якщо це передбачено технічним завданням).

Правовстановлювальні документи: державний акт або свідоцтво про право власності/користування, договір оренди, рішення місцевих органів про виділення земель.

Адміністративні межі: межі відповідного населеного пункту, інформація про генеральний план або містобудівну документацію на випадок коли ділянка розміщена в межах містобудівних планів.

Дані про аровиробничі групи ґрунтів, екологічний стан та обмеження: інформація про якість ґрунтів (клас придатності, родючість), охоронні зони

(водоохоронні, прибережні, санітарно-захисні зони) згідно зі статтею 118 ЗКУ і підзаконними актами (розпорядження Держекоінспекції, висновки лісгоспу, водгоспу). Перед початком розроблення виконавець формує технічне завдання, узгоджене із замовником, де зазначає строки й обсяг робіт, перелік необхідних погоджень, очікуваний результат (наприклад, реєстрація ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва).

Зміст документації: текстова та графічна частини
Згідно з вимогами Порядку № 409, проект землеустрою складається з текстової та графічної частини.

Текстова частина містить: підставу та мету проекту, загальну характеристику території, аналіз обмежень і обтяжень, обґрунтування площі та конфігурації ділянки, перелік органів для погодження.

Графічна частина містить графічні матеріали проекту землеустрою. Після підготовки документів виконавець передає їх для внесення в ДЗК.

Після внесення даних у ДЗК замовник отримує витяг із Державного земельного кадастру, де зазначено офіційний кадастровий номер, межі, площу, цільове призначення та наявні обмеження.

Останнім етапом є державна реєстрація прав на нерухоме майно, якщо таке наявне на земельній ділянці. За витягом із ДЗК власник або користувач звертається до управління державної реєстрації прав для внесення запису про право власності чи користування:

Власники отримують свідоцтво про право власності на земельну ділянку. Орендарі в свою чергу отримують договір оренди із відміткою про реєстрацію (у подальшому це слугує підставою для юридичного захисту прав і встановлення орендних відносин).

Усі етапи відображаються в електронному реєстрі прав, що гарантує публічність і прозорість реєстраційних процедур [16].

1.3 Методологічні підходи до формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Спираючись на визначення надане у главі 5 Земельного кодексу України 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 інших цілей [15].

Для формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення потрібно поєднати кілька методологічних підходів, за допомогою яких можна виконати комплексний аналіз території, ґрунтово-кліматичних умов, економічної доцільності та правової відповідності. У цьому пункті доцільно відображені такі ключові підходи: агроландшафтний, картографо-геоінформаційний, економічний, правовий та інтегративний [11].

Основною особливістю агроландшафтного підходу є врахування ґрунтово-кліматичних умов, топографії та екологічних особливостей території. Факторами, що визначають можливості й обмеження формування земельних ділянок, є структура ґрунтів, рельєф та гідрологічний режим. Методичною основою слугує агроландшафтне зонування, яке передбачає виокремлення агровиробничих груп ґрунтів за класифікацією, що дозволяє сформувати умови для обробітку, удобрення та захисту ґрунту. Визначення оптимальних меж земельних масивів із урахуванням природоохоронних зон, збалансованого розташування сільськогосподарських угідь і прилеглих територій, щоб уникнути ерозійних процесів і забезпечити необхідні буферні смуги. Формування ділянок для полегшення сівозміни, технологічні операції такі як обробіток ґрунту, а також розміщення меліоративних систем.

Практична реалізація агроландшафтного підходу включає в себе польові дослідження: визначення фактичного просторового розміщення агровиробничих груп, визначення родючості та ерозійної небезпеки,

уточнення меж полів. У результаті формується земельна ділянка зі (бажано прямокутна або близька до прямокутної форма для зручності машинного обробітку та рівномірного розподілу добрив і засобів захисту рослин).

Використання сучасних картографо-геоінформаційних технологій таких як ГІС та дистанційний моніторинг, становить необхідну умову точного визначення меж земельних ділянок. ГІС-платформи дозволяють інтегрувати різномірні просторові шари такі як цифрові моделі рельєфу для аналізу ухилів та виділення зони ризику ерозії, кадастрові відомості Державного земельного кадастру із прив'язкою до кадастрових номерів сусідніх ділянок, і супутникові або аерофотознімки високої роздільної здатності для відстеження змін у землекористуванні.

Методика роботи передбачає формування єдиної бази даних, що містить атрибутивну інформацію (площа, цільове призначення, категорія землі) та просторові об'єкти (вектори меж, топографічні лінії, водотоки, лісові насадження). Далі застосовуються інструменти просторового аналізу: накладання шарів обмежень, створення буферних зон навколо дорожніх інженерних об'єктів або будівель підприємств, виокремлення суміжних територій із конфліктними умовами використання (наприклад, сусідство сільськогосподарських угідь і забруднених водотоків).

Після проведення просторового аналізу формується цифровий межовий план із координатними прив'язками вершин, що дає змогу максимально точно відобразити фактичні й проєктні межі ділянок. У підсумку користувач отримує не тільки креслення меж в електронному вигляді, але й автоматизовані проміжні розрахунки площі, довжин меж тощо, що значно зменшує ймовірність похибок на етапі натурних робіт.

При формуванні земельних ділянок необхідно враховувати економічні показники: очікувану рентабельність сільськогосподарського виробництва, орендну плату, логістику, доступність до інфраструктури. Основними компонентами економічного аналізу є: оцінка еколого-економічної придатності ґрунтів - віднесення ділянки до відповідного класу родючості та

прогнозна врожайність культур, що вирощуватимуться. Розрахунок витрат на меліорацію (у разі необхідності) - встановлення потреби у відновленні врегульованості полів за допомогою дренажу або водовідвідних систем, обґрунтування доцільності таких витрат. Моделювання варіантів сівозміни — визначення оптимальних черговостей культур з погляду мінімізації витрат на добрива та захист рослин, ґрунтозберігаючі технології. Логістичний аналіз — розташування ділянок щодо існуючої дорожньої мережі та центрів зберігання, мінімізація транспортних переміщень. Розподіл орендної плати — для земель, що перебувають в оренді, розрахунок ставок, виходячи з нормативної грошової оцінки.

Економічний підхід реалізується за допомогою порівняльного аналізу декількох варіантів формування меж: від найменших за площею до єдиних масивів із централізованим управлінням. Прийняття остаточного рішення ґрунтується на балансі між витратами на створення ділянок і очікуваним доходом від їх використання.

Крім того, будь-яке формування нових або коригування існуючих меж земельних ділянок має відповідати чинному земельному законодавству України. У межах правового підходу розглядається: відповідність цільового призначення — земельна ділянка сільськогосподарського призначення має відповідати затвердженому виду угідь і відображатися у витягу з ДЗК у статусі «землі сільськогосподарського призначення». Дотримання обмежень та обтяжень — при формуванні меж враховуються прибережно-захисні смуги (50–100 м від водного об'єкта), санітарно-захисні зони підприємств тваринництва (від 100 до 1000 м залежно від потужності), та водоохоронні зони. Одержання кадастрового номера — новоствореній ділянці присвоюється унікальний кадастровий номер після подання в ДЗК проекту землеустрою про відведення земельної ділянки з відповідним цільовим призначенням.

Правовий підхід забезпечує легітимність подальшого користування землею: власники чи орендарі отримують документи про право власності (чи користування) на підставі зареєстрованого витягу ДЗК.

Найбільш ефективним вважається комплексний підхід, що поєднує елементи всіх перелічених методик. Послідовність дій при формуванні ділянок виглядає так:

1. Попередній агроландшафтний аналіз і картографування території з урахуванням ґрунтово-кліматичних даних та екологічних обмежень.
2. Створення цифрової моделі кордонів майбутніх ділянок у ГІС із накладенням шарів всіх відомих обмежень (водоохоронні, лісові, інженерні) й розрахунком площі та конфігурації.
3. Економічне моделювання кожного варіанта (розрізнювання ділянок за площею, формою, віддаленістю від інфраструктури) для вибору оптимального з точки зору витрат і очікуваної продуктивності.
4. Перевірка відповідності обраного варіанту чинному законодавству.
5. Внесення даних до ДЗК.

РОЗДІЛ 2. СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Використання земель сільськогосподарського призначення

Через глобальну інтенсифікацію сільськогосподарського виробництва, збільшення чисельності населення у світі, а також із потеплінням клімату, у забезпеченні населення продуктами харчування роль земельних ресурсів буде постійно збільшуватися. Також гостро постає проблема світової продовольчої кризи, яка з часом лише загострюється. У той же час в Україні та більшості країн світу відбувається постійне, хоч і поступове погіршення стану ґрунтів, про що свідчать результати численних досліджень. Тому збереження і поповнення ґрунтових запасів, припинення подальшого розвитку деградаційних процесів і раціональне використання наявних земельних ресурсів є одним із пріоритетів як аграрної науки, так і держави. Тому раціональне та ефективне використання земель у наш час є пріоритетною задачею для країни [3].

Земельний фонд України становить 60,4 млн. гектарів. Сільськогосподарські угіддя України становлять 41569,4 тис. гектарів, з них найбільшу площу займає рілля (78%), кормові угіддя (18,8%), багаторічні насадження (2,1%) та (0,7%) – перелоги. В Україні найбільша розораність території - 53,8%, чого немає в жодній країні світу. Якщо порівнювати з іншими країнами, то у Франції – 42%, у Німеччині – 33%, в США лише 27%. На одного жителя України в середньому припадає 0,71 га ріллі [7].

Збільшення площі ріллі, розорення земель на схилах, призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу.

На зниження продуктивності земельних ресурсів найбільше впливають такі фактори: водна та вітрова ерозії ґрунту, а також антропогенний вплив.

Вплив наведених факторів має досить значні плюси та мінуси. До позитивних тенденцій відносять: вдосконалення нових технологій, зростання виробництва сільськогосподарської продукції сприяють задоволенню потреб населення, а також збільшенню виробництва продуктів харчування. До негативних тенденцій відносять: недотримання сівозмін, безгосподарне використання землі, неврахування попередників культур - призводить до зниження родючості ґрунтів, через неправильний обробіток ґрунту, втрату грудкувато-зернистої структури, водопроникності з усіма негативними екологічними наслідками.

Екстенсивний розвиток сільського господарства в Україні призводить до прояву ерозійних процесів, зниження його родючості, ущільнення орного шару ґрунту, забруднення ґрунтів, ослаблення стійкості природних ландшафтів. Ґрунтовий покрив наданий час досяг критичного рівня і частково виснажений. У першу чергу, це обумовлено значним розоренням земель, в тому числі непридатних в сільському господарстві. Використання ріллі не компенсувалося заходами щодо відтворення родючості ґрунтів та збагачення поживними речовинами. Викликає проблема, щодо забруднення ґрунтів радіонуклідами, пестицидами, важкими металами, виробничими відходами, збудниками хвороб, що становить небезпеку для людства.

На сьогоднішній день значна частина орних земель деградована. Деградовані землі (внаслідок ерозії, дефлюваності, скелетності та інших факторів) та малопродуктивні використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним становить 1447,9 тис. га або 4,4% із загальної площі ріллі. Внаслідок ерозії значна частина орних земель, припадає на землі із сильно- та середньозмитими ґрунтами. Реальним заходом для зменшення розвитку ерозійних процесів та покращення якості ґрунтового покриву є виведення з інтенсивного сільськогосподарського використання деградованих і малопродуктивних земель шляхом консервації.

У результаті бойових дій 2022-2024 р. загальна площа земельних ресурсів України за виключенням окупованих територій, зон ведення

активних бойових дій, зон вздовж україно-російського кордону та інших територій, де неможливе ведення господарської діяльності, становить 46787,98 тис. га (рис. 2.1).

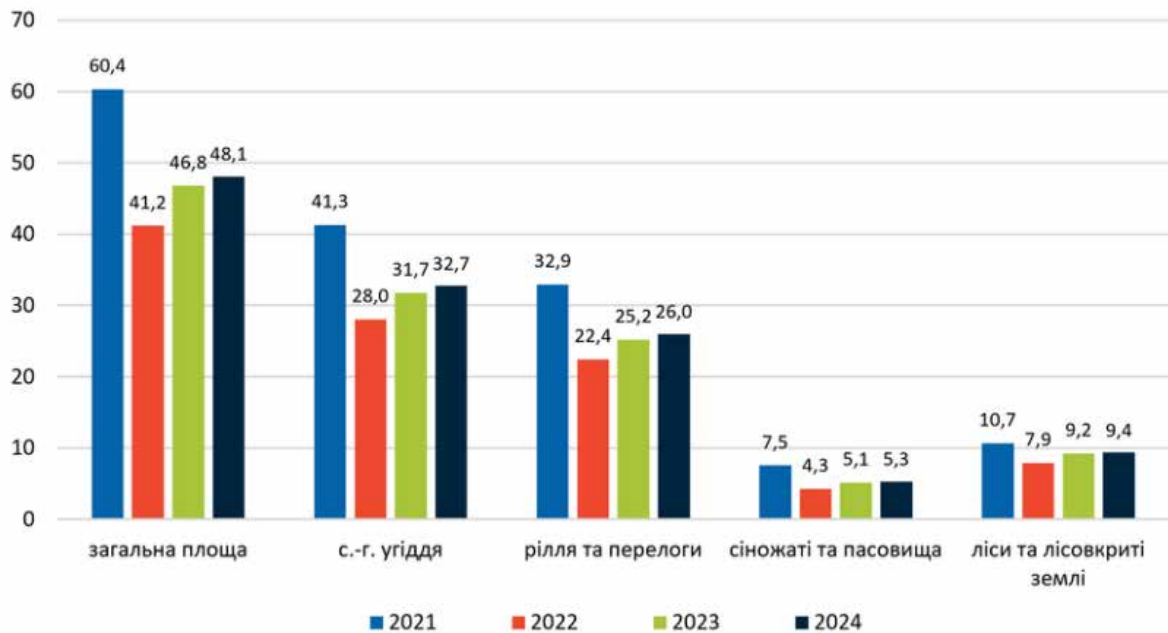


Рис. 2.1. Динаміка земельних ресурсів України у 2021–2024 рр.

З набуттям чинності Закон України від 04.06.2009 № 1443-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» було ускладнено ведення агробізнесу та змінено правила використання земель сільськогосподарського призначення.

Згідно законодавства 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.

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 інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється з урахуванням вимог статті 130 Земельного кодексу України.

Землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей:

- 1) ведення сільського господарства;
- 2) ведення лісового господарства;
- 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.

З метою врегулювання деяких питань реєстрації земель та користування сільськогосподарськими землями, їх швидкого залучення до виробництва в умовах воєнного стану Верховна Рада України 24.03.2022 прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX [2]. Закон запроваджує зміни в земельне законодавство, які на перше місце ставлять пріоритет суспільних (державних) інтересів над інтересами приватних осіб в умовах війни, тоді як інтереси й бажання власників і користувачів земельних ділянок подеколи можуть не враховувати. Водночас нові правові норми розраховано застосовувати лише в період воєнного часу. З відновленням мирного життя держава повернеться до звичних процедур регулювання земельних відносин.

Відповідно до закону, під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей:

Договори користування земельними ділянками автоматично поновлено. В Україні зареєстровано 7 млн внутрішніх переселенців та 4,3 млн біженців, які тимчасово виїхали за кордон [3]. Значна їх частина є землевласниками, а це значно ускладнює функціонування орендних земельних відносин у звичному режимі. Тому всі договори щодо передачі в користування земель сільськогосподарського призначення (договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту), термін дії яких закінчився після введення в Україні 24 лютого 2022 р. воєнного стану, вважають поновленими на 1 рік без волевиявлення сторін таких договорів та внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав.

Змінено Порядок державної реєстрації договорів щодо землі. В умовах воєнного стану функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є обмеженим. За таких умов формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюватимуть без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Таку документацію розробляють за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, цей орган її і затверджує. Державну реєстрацію таких договорів здійснюють районні військові адміністрації в Книзі державної реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Права оренди та інші права на землю виникають з моменту проведення державної реєстрації відповідних договорів.

Постійним землекористувачам надано право передавати належні їм сільськогосподарські землі державної і комунальної власності в оренду. Землекористувачі, які використовують земельні ділянки

сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (окрім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Орендарям і суборендарям сільськогосподарських земель надано право передавати належні їм права оренди та суборенди іншим агровиробникам. Орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Це здійснюють без згоди власника ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передають право користування землею.

Забезпечено швидку передачу земельних ділянок у користування районних військових адміністрацій завдяки укладенню договорів оренди землі лише в електронній формі та здійсненню передачі в оренду земельних ділянок без проведення земельних торгів. Такий однорічний договір оренди землі не можна буде поновлювати, укласти на новий строк, і він припинятиметься зі спливом свого терміну.

Упроваджено низку заборон у сфері земельних відносин. З метою уникнення зловживань на час воєнного періоду заборонено: безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність; формування земельних ділянок (окрім тих, що передають в оренду військовими адміністраціями); земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису; суперфіцію щодо земельних ділянок державної, комунальної власності сільськогосподарського призначення.

Завдяки цьому Закону спрощено механізм набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Це дасть змогу оперативно надати для цілей товарного сільськогосподарського виробництва близько 20

тис. га земель комунальної власності, які було підготовлено для передачі в оренду на земельних торгах. Також створено правові передумови для ведення у 2022 р. сільськогосподарського виробництва на 300 – 400 тис. га земель державної власності, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств Мінагрополітики, НААН України, закладів освіти тощо. Це забезпечить одержання близько 1,4 млн т врожаю зернових культур цього року [4].

Хоч Закон дав змогу розв'язати ключові проблеми регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, певні аспекти потребують додаткового законодавчого врегулювання.

2.2. Вплив різних форм господарювання на використання земель сільськогосподарського призначення

Для розвитку держави високорозвинений аграрний сектор є необхідним, і не менш важливою частиною процвітання державної економіки є виробництво сільськогосподарської продукції для забезпечення потреб суспільства. На рівень економічного розвитку країни впливають форми власності на земельні ділянки, засоби виробництва продукції, продукти виробництва, а отже і форми господарювання. В Україні є сформована та діюча аграрна економіка ринкового типу, яка включає в себе різні організаційні та правові форми підприємств. Різні форми господарської діяльності представляють з себе початкову форму системи виробництва аграрної продукції, зайнятості землекористувачів та джерелом їх прибутків, які здатні забезпечити матеріальні, житлові, побутові потреби населення. Обґрунтування теоретичних основ функціонування форм господарської діяльності в сільському господарстві зробить можливим їх узагальнити, а також обґрунтувати перспективи та пріоритетні напрями розвитку місцевості. [12]

В Україні сільське населення складає 31 % наявного населення, а три мільйони українців зайняті сільським господарством. Сільське господарство

є третьою за величиною галуззю народного господарства після промисловості та торгівлі. Частка сільського господарства у загальній вартості експорту 2020 року становила 45 %.

Публічний моніторинг земельних відносин на порталі land.gov.ua фіксує операції з відчуження та передачі прав на сільськогосподарські ділянки, а саме кількість відчужених земельних ділянок (купівля-продаж, дарування) з 01.07.2021 р. по сьогодні складає 477 946 ділянок. Загальна площа відчужених ділянок за цей же період - 1041683 га, що в середньому становить близько 2,18 га.

Площа сільськогосподарських земель складає 71% земельного фонду країни або 42,7 млн. га, щорічно з них обробляється понад 32 млн. га. Україна, після Бангладеш та Данії, займає третє місце у світовому рейтингу за показником розораності земель, який становить 56% всієї території країни. Також України за площею орних земель посідає дев'яте світове місце, поступаючись Індії, США, Росії, Китаю, Бразилії, Австралії, Канаді та Нігерії. Не зважаючи на це, за площею чорнозему Україна посідає третє місце у світі маючи 25 % світового обсягу. Забезпеченість сільськогосподарськими землями на особу становить 1,07 га у той час, як середньосвітовий показник складає 0,23 га.

Поняття “режим” означає сукупність правил, заходів, норм для досягнення будь-якої мети. Під правовим режимом розуміють встановлені законодавством порядок використання об'єкта, припустимі межі та способи розпорядження ним. Правовий режим забезпечується відповідними заходами впливу (заохочення й відповідальності) з боку органів державної влади і місцевого самоврядування.

“Правовий режим” земель сільськогосподарського призначення є теоретичним поняттям, яке узагальнює правову характеристику земель цієї категорії як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу земель сільськогосподарського призначення. У радянський період розвитку

земельного права й законодавства основним складовим і головним елементом правового режиму земель був примат виключної державної власності на землю, в тому числі і на землі сільськогосподарського призначення. Аналіз чинного земельного законодавства дає змогу дійти висновку, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення поширюється на землі цієї категорії і визначається сукупністю правил їх використання, включення до цивільного обігу, охорони, обліку, моніторингу, установлених чинним законодавством.

Безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земельне угіддя - земельна ділянка, незалежно від її площі, яка надана й використовується за безпосереднім цільовим призначенням. Це - перший елемент правового режиму.

Правовий режим різних ділянок земель сільськогосподарського призначення неоднорідний. Така неоднорідність зумовлена: видами земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; юридичним статусом суб'єктів, які використовують ці землі; іншими об'єктивними обставинами. Тому зазвичай розрізняють загальний, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом загального правового режиму є вся площа земель, придатних для потреб сільського господарства. Основне цільове призначення цих земель - бути засобом виробництва продуктів харчування і кормів для тварин, а також сировини для промисловості. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Особливий правовий режим установлюється законодавством для сільськогосподарських угідь із кадастровою оцінкою вище

середньорайонного рівня. До сільськогосподарських угідь у такому правовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги. Правовий режим цих земель полягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.

Спеціальний правовий режим встановлюється для особливо цінних сільськогосподарських угідь. До таких земель належать землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб допускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Причому таке вилучення (викуп) здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, які, в свою чергу, повинні попередньо погодити його з Верховною Радою України.

У літературі зазначається, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на виконання двох головних завдань: забезпечення ґрунтової родючості земель, тобто охорони якості сільськогосподарських угідь (якісний аспект), і збереження кількості цих земель, запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь (кількісний аспект).

Перше завдання вирішується здійсненням заходів: щодо збереження і підвищення родючості ґрунтів; щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушування, ущільнення та інших процесів, що призводять до деградації земель (меліорація); щодо захисту від зараження сільськогосподарських угідь бактеріально-паразитичними та карантинними шкідниками й хворобами рослин, заростання бур'янистими рослинами, чагарником і дрібноліссям, від

інших видів погіршення стану земель; щодо рекультивації порушених земель, відновлення їх родючості, своєчасного залучення до господарського обігу; щодо збереження і використання родючого шару ґрунту та консервації земель.

Розв'язання другого завдання забезпечується регулюванням надання й вилучення земель, встановленням обмежень для їх переведення в несільськогосподарські. Забезпеченню виконання цього завдання сприяють основні принципи, закріплені в Земельному кодексі: пріоритет використання земель сільськогосподарського призначення планування використання земель і відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва. Безперечно, виконання зазначених завдань здійснюється в основному державою, яка встановлює стандарти, норми, нормативи, правила, регламенти в галузі забезпечення родючості земель.

Проблема збереження й підвищення родючості земель вирішується здебільшого на рівні управління використанням і охороною земель. Це управління здійснюється спеціально уповноваженими державними органами, основними функціями яких є: облік; планування; розподіл і перерозподіл земель; регулювання порядку експлуатації земель; контроль і правове забезпечення правового режиму використання земель; охорона земель. Наявність системи спеціально уповноважених державних органів, які здійснюють функції управління в галузі охорони й використання земель, є другим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Однак усе це не зменшує значущості таких обов'язків громадян - власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як використання цих ділянок за цільовим призначенням, підвищення родючості ґрунтів і збереження інших корисних властивостей землі. Громадяни України входять у коло суб'єктів правовідносин з використання земель сільськогосподарського призначення. Суб'єкти, які здійснюють господарську

діяльність на сільськогосподарських угіддях, є третім елементом правового режиму цієї категорії земель.

Слід зауважити, що права та обов'язки суб'єктів правовідносин із використання земель залежать як від правового статусу цих суб'єктів, так і від особливостей конкретної земельної ділянки. Отже, четвертим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення є наявність прав і обов'язків суб'єктів правовідносин.

П'ятим елементом правового режиму земель учені вважають наявність ефективного правового механізму, який забезпечує належний правовий режим використання земель. До елементів такого механізму належать:

- наявність правових норм, виконання яких запобігає порушенню правового режиму земель і забезпечує пріоритет земель сільськогосподарського призначення перед землями несільськогосподарського призначення, а також норм, що не дозволяють вилучення цінних сільськогосподарських земель;

- наявність правових норм, застосування яких усуває умови, що спричиняють порушення правового режиму земель. Наприклад, заборона фінансування проектно-дослідницьких робіт до прийняття місцевою адміністрацією рішення про попереднє узгодження місця розміщення об'єкта або рішення суду в разі виникнення спору;

- наявність покарань за порушення правового режиму земель. Так, відповідальність у вигляді штрафів передбачена за знищення межових знаків земельних ділянок, за самовільне зайняття землі, за псування і знищення родючого шару землі тощо;

- наявність правових норм, виконання яких дозволить відновити порушення режиму використання земель. Наприклад, самовільно зайняті земельні ділянки мають бути повернуті за належністю без відшкодування витрат, які виникли за час незаконного користування.

Отже, під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення розуміється спеціальний порядок використання земель,

встановлений законодавством для найбільш цінної категорії земельного фонду України.

Усі землі, придатні для сільськогосподарського виробництва, мають пріоритетний режим використання.

РОЗДІЛ 3. ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1 Характеристика об'єкта проектування

Земельна ділянка з кадастровим номером 0524887800:02:001:0872 є об'єктом проектування а саме зміни цільового призначення з “для культурно оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей” на “для рибогосподарських потреб”. Ділянка розташована поза межами сіл Томашпіль і Філіопіль, у Вінницькій області Хмільницького району, у лиходільній заплаві місцевого водотоку (невелика річка Рудка) та штучного ставка, тому її ландшафт характеризується чергуванням мілководних зон, берегових ґрунтів і болотистих ділянок. За 3,5 км. від ділянки розташована найближча залізнична станція - залізнична платформа “Курилівка”. Найближчим обласним центром є місто Вінниця, воно розташоване на відстані в 46 км. від описаної в роботі ділянки. Земельна ділянка має площу 3,6728 га. та периметр 1724,8 м.

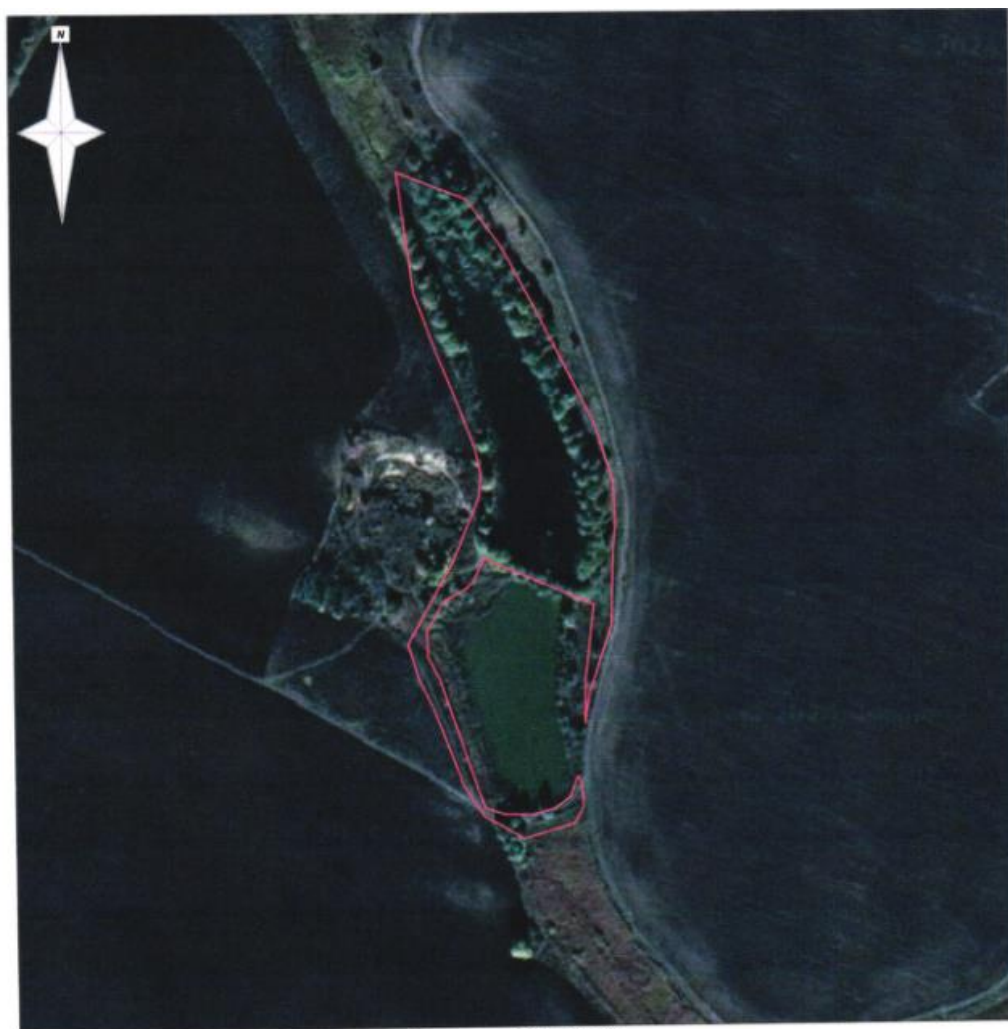
Таблиця 3.1

Експлікація земельних угідь земельної ділянки

Усього земель (гектарів)	Пасовища	Болота	Ставки
Група	002	003	006
Підгрупа	02	03	04
Площа земельної ділянки: 3,6728	2,1700	0,1258	1,3770
В зоні дії обмежень: 1,5028	0,1258	1,3770	

На експлікації земельних угідь показано які види угідь присутні на даній земельній ділянці, в даному випадку на ділянці присутні три види земельних угідь а саме: Пасовища які займають 58,99 % загальної площі земельної ділянки (2,1700 га), Болота які займають 3,42 % загальної площі (0,1258 га) та Ставки які займають 37,59 % загальної площі (1,3770 га). Усі види земельних угідь відносяться до різних груп земельних угідь, також в

кожній групі є підгрупи земельних угідь. В таблиці 3.1 надано інформацію щодо груп та підгруп земельних угідь розташованих на даній земельній ділянці.



Масштаб 1:5000

Рис. 3.2. Викопіюванні з кадастрової карти з нанесенням земельної ділянки

На даному викопіюванні з кадастрової карти червоними лініями позначено межі земельної ділянки в масштабі 1:5000.

Відповідно до викопіювання з нормативної грошової оцінки на земельній ділянці присутні дві агровиробничі групи ґрунтів:

Агрогрупа 55а: «Чорноземи типові і чорноземи сильногумусовані/слабогумусовані середньосуглинкові» локально, у найвищій частині північної тераси, але фактично ці ділянки підпадають під тимчасове затоплення, тому виділені як умовна агрогрупа.

Агрогрупа 141: «Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти» переважають у центральній і південній частинах, утворюючи найбільшу площу.

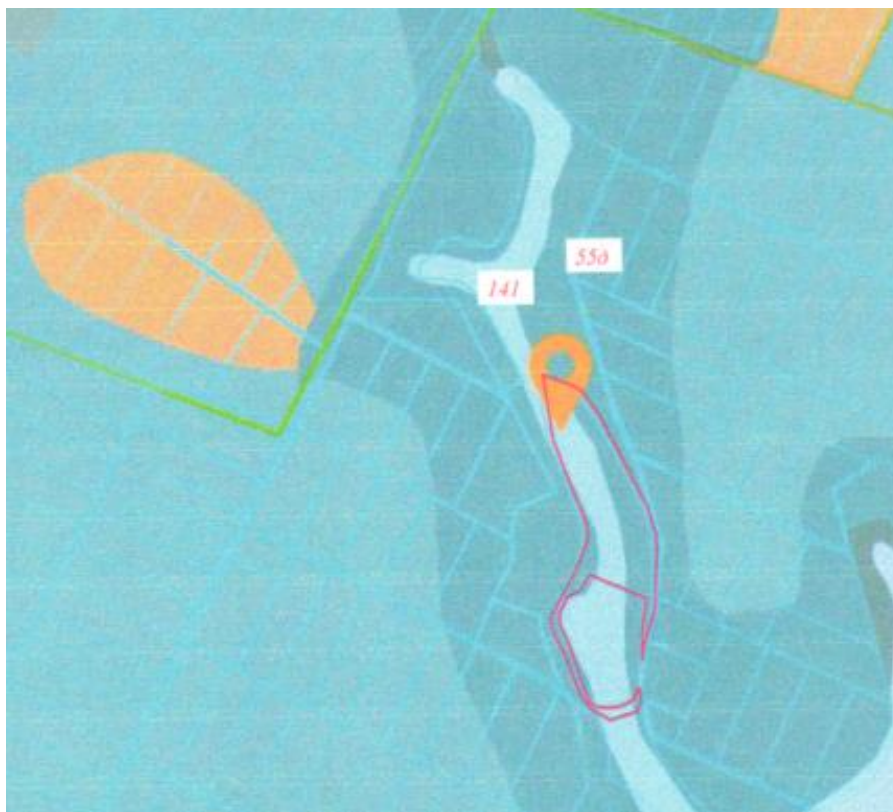


Рис. 3.2. Агровиробничі групи ґрунтів земельної ділянки 0524887800:02:001:0872

На ділянці присутні обмеження позначені штрихованими зонами такими обмеженнями на даній ділянці є водоохоронна зона навколо ставка (1,377 га) та прибережна захисна смуга яка повторює контур берегової лінії вздовж усієї ділянки (2,2958 га). Обидві охоронні зони вказані на плані зон обмежень (рис. 3.3) та у таблиці 3.2.

У зв'язку зі зміною цільового призначення земельної ділянки зміниться її нормативна грошова оцінка. До зміни цільового призначення ділянка мала цільове призначення “для культурно оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей” і її нормативна грошова оцінка складала 295202,12 грн. Після зміни цільового призначення на “для робогосподарських потреб” нормативна грошова оцінка стала 441734,33 грн.

Після зміни цільового призначення земельної ділянки нормативна грошова оцінка збільшується, це свідчить про підвищення економічної ефективності використання земельної ділянки. Така зміна надає можливість Хмельницькій міській раді отримувати більше надходжень від орендної плати за земельну ділянку.

Таблиця 3.2

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки

№ п/п	Код обмеження	Назва обмеження	Основні законодавчі акти	Площа, га
1	05.01	Водоохоронна зона	Земельний кодекс України, Водний кодекс України, постанови КМУ від 13.05.96 N 502 “Про затвердження Порядку користування землями водного фонду”, від 14.04.97 N 347 “Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними”	1,3770
2	05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	Земельний кодекс України, Водний кодекс України, постанови КМУ від 13.05.96 N 502 “Про затвердження Порядку користування землями водного фонду”, від 14.04.97 N 347 “Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними”	2,2958

(2,1700 га) для випасання худоби з мінімальною деградацією ґрунтів. Забезпеченні законодавчих обмежень (водоохоронна зона 1,3770 га, прибережно-захисна смуга 2,2958 га) з метою збереження якості води та берегової рослинності.

Для забезпечення раціональної організації землекористування ділянку доцільно зонувати на функціональні сектори, які відповідають існуючим типам угідь та правовим обмеженням.

Для ефективного використання цієї земельної ділянки можна виконати декілька заходів з метою раціонального використання всіх можливостей які надає ділянка. По-перше потрібно облаштувати берегоукріплення ставка, для цього можна висадити прибережні рослини-укріплювачі такі як очерет або тростину у декілька рядів, вони будуть формувати природний бар'єр проти зсувів. Також можна підсилити під'їзну дорогу до ставка за допомогою штучної насипки, укладки гравійно-піщаної суміші на ширину 3 метри із встановленням бордюрів. Це допоможе проїзду вантажної техніки, що розвозитиме корми та вивозитиме продукцію рибацтва, і в цілму покращить логістику на всій ділянці.

Для інфраструктурних елементів можна розташувати місце стоянки та склад сільгоспматеріалів розміром 0,05-0,1 га, під тимчасове зберігання рибопродукції, кормів, інструменту та обладнання. Додамо до складу дерев'яний навіс (6×4 м) із шиферною або металочерепичною покрівлею для захисту матеріалів від дощу.

Система живлення на ділянці може бути встановлена у вигляді сонячних панелей (0,5 кВт) і акумуляторною батареєю (12 В/100 А·год) для живлення помпи при необхідності викачки води. Викачку води в свою чергу можна реалізувати за допомогою проведення напівавтономного водопостачання до пасовищ через труби від ставка.

Для відновлення пасовищ потрібно провести аграрну діагностику ґрунтів на ділянці розміром 2,1700 га з метою оцінки родючості. Відібрати

проби ґрунту з 50-100 точок в різних кутах секцій для визначення вмісту гумусу та поживних речовин.

Ерозійного контролю на ділянці можна досягти завдяки будівництву локальних ерозійних гряд у вигляді підвищених борозен із періодичними вентиляційними отворами на узбережжі ставка для мінімалізації підмиву ґрунту. Також для покращення ефекту можна висадити смуги кущових рослин вздовж берегової лінії, що будуть знижати швидкість вітру та хвиль, з одночасним формуванням біологічного бар'єру.

3.3. Формування обмежень у використанні земельної сільськогосподарського призначення

Управління земельними ресурсами передбачає не лише раціональний розподіл і використання земель, але й чітке дотримання норм законодавства щодо охорони довкілля, санітарних, екологічних та інших обмежень. В попередньому розділі було описано комплекс різних заходів для ефективної адаптації ділянки 0524887800:02:001:0872 під потреби рибогосподарської та сільськогосподарської діяльності. В цьому пункті описано як на практиці відбувається формування обмежень у використанні таких земель, та способи їх врахування в процесі землеустрою.

Згідно зі статтею 11 Земельного кодексу України, обмеження у використанні земельних ділянок встановлюються з метою запобігання забрудненню ґрунтів, водних об'єктів, збереження біорізноманіття, гарантування безпеки населення, забезпечення режиму прибережно-захисних смуг, водоохоронних зон, зокрема, зон регульованої рекреації, природно-заповідного фонду, антропогенних ландшафтів тощо.

На рівні нормативно-правової бази ключовими акцентами є:

- Земельний Кодекс України, який закладає загальні механізми формування обмежень.
- Водний кодекс України, що визначає порядок встановлення прибережно-захисних смуг та водоохоронних зон.

- Закон «Про державний земельний кадастр», який передбачає фіксацію обмежень у кадастрових облікових даних.

- Постанови Кабінету Міністрів України, що деталізують розміри зон:

Постанова КМУ від 13.05.1996 р. № 502 «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» (визначає водоохоронні зони).

Постанова КМУ від 14.04.1997 р. № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок та Порядку встановлення берегових смуг водних шляхів та користування ними» (деталізує прибережно-захисні смуги).

Для класифікації обмежень їх можна розподілити за характером і правовим підґрунтям усі обмеження можна розподілити на такі групи:

1. Водоохоронні обмеження (Код 05.01)

Створюються в межах берегової смуги навколо внутрішніх водойм (ставків, річок), площа яких встановлюється відповідно до нормативів (1,3770 га у випадку нашої ділянки). Забороняють будь-які види земляних та будівельних робіт, внесення мінеральних добрив, викид стічних вод, розміщення складських майданчиків без спеціального погодження.

2. Прибережно-захисні смуги (Код 05.02)

Охоплюють зону вздовж берегів річок, ставків і інших водних об'єктів. Виключають виставлення будь-яких капітальних споруд, зміну ґрунтового покриву, прокладання інженерних мереж. Розміри смуг залежать від ширини водного дзеркала.

Ідентифікація обмежень у межах ділянки

Формування обмежень земельної ділянки починається з збірки вихідних даних та аналізу вихідних картографічних матеріалів:

Використані джерела

- Публічна кадастрова карта: для попереднього витягування контуру ділянки.

- Нормативна грошова оцінка: агрогрупи ґрунтів (55а, 141) показують природні характеристики.

- Точкові топографічні зйомки та GPS-прив'язки: дають можливість визначити реальні координати берегової лінії й прилеглих угідь.

- Законодавчі акти - для виявлення обов'язкових зон.

Як зазначено у Земельному кодексі України земельні ділянки можуть використовуватися тільки з урахуванням обмежень, які були накладені законодавчими актами. У даному випадку, для земель сільськогосподарського призначення ключовими є:

- Заборона капітального будівництва на зонах охорони (водоохоронна та прибережно-захисна).

- Обмеження агротехнічних заходів (глибоке орання, внесення мінеральних добрив у межах таких зон).

- Регламентована меліораційна діяльність (дренаж, зрошення) за умови погодження з органами державного управління (виконання всіх процедури погодження).

На прикладі ділянки 0524887800:02:001:0872 можна визначити декілька особливостей щодо обмежень, які присутні на цій земельній ділянці:

Обмеження будівництва

- Водоохоронна зона (05.01)

Забороняє спорудження будь-яких незнімних (капітальних) будівель або інженерних споруд на всій площі земельної ділянки. Дозволяє лише тимчасові споруди, необхідні для обслуговування ставка, але для цього потрібно попередньо отримати погодження із місцевим управлінням водних ресурсів.

- Прибережно-захисна смуга (05.02)

Забороняє будівництво будь-яких капітальних об'єктів та зміну земної поверхні (згідно з Постановами КМУ). Місцевими нормативами будівництва навіть обмежується розміщення тимчасових вагончиків для зберігання інструментів, це також потребує додаткового погодження.

Заборонено видалення прибережних рослин. Поряд із берегом забезпечується щільна рослинна смуга не менше 10 метрів для природного фільтр-бар'єру.

Є зобов'язання щодо регулярного аналізу вмісту азотистих, фосфорних сполук у ставку - раз на півроку.

Висновки

В цій бакалаврській кваліфікаційній роботі було детально проаналізовано теоретико-методологічні засади і нормативно-правову базу розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення, був виконаний аналіз фактичного використання сільськогосподарських земель у Вінницькій області та досліджено, як різні форми господарювання впливають на розвиток земель.

У проєктній частині на прикладі земельної ділянки з кадастровим номером 0524887800:02:001:0872 проведено детальну характеристику об'єкта. А саме визначено його правовий статус, ландшафтно-ґрунтові умови, координати, угіддя та наявні на ділянці охоронні обмеження. Спираючись на вихідні дані було розроблено інженерно-технічні й агротехнічні заходи для організації рибогосподарського і пасовищно-кормового господарства з урахуванням усіх правових обмежень та санітарних норм.

Як результат, дана робота демонструє комплексний підхід до організації сталого сільськогосподарського використання земель із високою екологічною та економічною ефективністю. Враховуючи теоретичні питання та розраховані показники, щодо ефективності запроваджених заходів, можна зробити висновок, що від ефективності та правильності прийнятих рішень залежить не лише продуктивність діяльності господарства, але й, збереження родючості земель та захист їх від нераціонального використання. Передбачено отримання оптимально можливого приросту продукції при умові мінімальних екологічних збитків.

Список використаної літератури:

1. Алексенко А., Даугуль В. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування: URL: <https://hromady.org> (дата звернення 01.06.2025).
2. Бондарчук Н.В., Дубенкова М.А. Правові аспекти ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/> (дата звернення 03.06.2025).
3. Бойченко Р.В. Поняття та принципи раціонального використання земель сільськогосподарського призначення: URL: <https://repo.snau.edu.ua> (дата звернення 03.06.2025).
4. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-15> (дата звернення 01.06.2025).
5. Грещук Г.І. Нормативно-правове регулювання Сталого використання земель сільськогосподарського призначення: URL: <http://www.venu-journal.org> (дата звернення 01.06.2025).
6. Заєць О.І. Вдосконалення правового статусу особистого селянського господарства в Україні в умовах воєнного стану та євроінтеграції. URL: <https://app-journal.in.ua/> (дата звернення 03.06.2025).
7. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 02.06.2025).
8. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 01.06.2025).
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20> (дата звернення 01.06.2025).
10. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161/98-ВР: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 01.06.2025).

11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 02.06.2025).
12. Корнієнко Г.С., Шульга М.В. Правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення: URL: <https://app-journal.in.ua/> (дата звернення 02.06.2025).
13. Кузьмін Т.Л. Удосконалення земельних відносин в сільськогосподарських підприємствах: URL: <https://vad.pnu.edu.ua/> (дата звернення 01.06.2025).
14. Лісова Т.В. Деякі питання забезпечення відновлення земель в умовах розвитку ринкових відносин: URL: <https://app-journal.in.ua/> (дата звернення 02.06.2025).
15. Малохліб О.С. Правові засади використання земель сільськогосподарського призначення в Україні та Канаді: порівняльно-правовий аспект: URL: <https://app-journal.in.ua/> (дата звернення 03.06.2025).
16. Попов А.С. Консолідація земель: URL: <https://dspace.mnau.edu.ua> (дата звернення 01.06.2025).
17. Попов А.С., Коломієць С., Мовчан С., Леженкін І. Формування масивів земель сільськогосподарського призначення як альтернатива консолідації земельних ділянок: URL: <https://www.researchgate.net> (дата звернення 01.06.2025).
18. Попрозман Н.В., Коробська А.О. Використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення за різних форм господарювання: URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/> (дата звернення 03.06.2025).
19. Про затвердження Порядку складання паспортів та встановлення прибережно-захисних смуг уздовж поверхневих водних об'єктів, Постанова Кабінету Міністрів України від 14.04.1997 р. № 347. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/347-96-п> (дата звернення 03.06.2025).
20. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру, Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення 01.06.2025).

21. Роговський С.В. Заліснення малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення: проблеми і перспективи: URL: <https://nv.nltu.edu.ua/> (дата звернення 03.06.2025).

22. Свиноус Н.І., Хахула Б.В. Методичні підходи до оцінки сільськогосподарських угідь в умовах формування ринку землі сільськогосподарського призначення: URL: rep.btsau.edu.ua (дата звернення 01.06.2025).

23. Шерстюк С.В. Правове забезпечення раціонального використання земель сільськогосподарського призначення: URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/> (дата звернення 01.06.2025).

24. Янковський В.А. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення: URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/> (дата звернення 02.06.2025).

Додатки

Додаток А

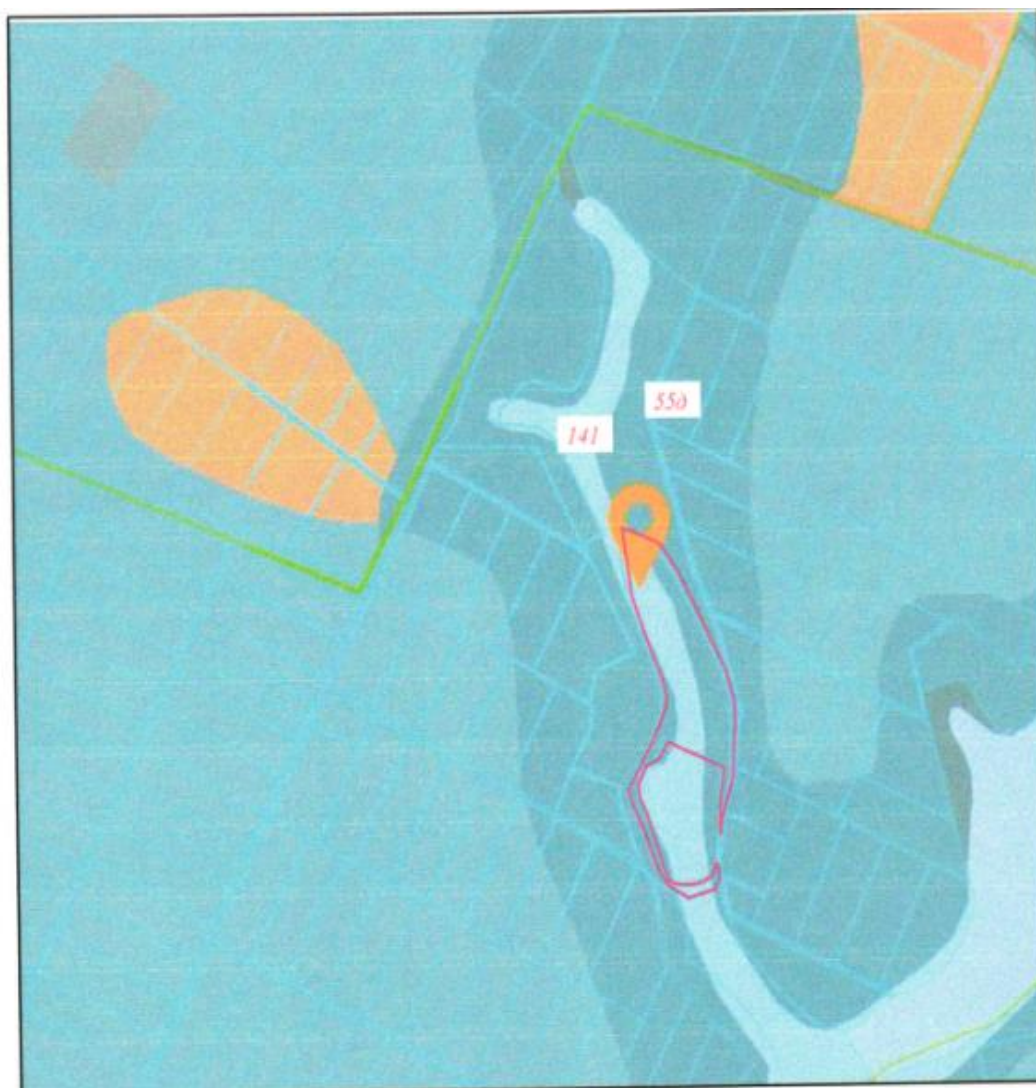
Викопіювання з кадастрової карти




Масштаб 1:5000

Додаток Б

Картограма агровиробничих груп ґрунтів, виділених на земельній ділянці



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

 - земельна ділянка

Перелік агровиробничих груп ґрунтів, виділених на земельній ділянці

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів
55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові
141	Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти

Додаток В

Склад земельних угідь земельної ділянки 0524887800:02:001:0872

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Усього земель (гектарів)	Пасовища	Болота	Ставки
Група	002	003	006
Підгрупа	02	03	04
Площа земельної ділянки: 3.6728	2.1700	0.1258	1.3770
в т.ч. в зоні дії обмежень: 1.5028	0.1258	1.3770	



Додаток Г

План зон обмежень присутніх на земельній ділянці 0524887800:02:001:0872

ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№ п/п	Код обмеження	Назва обмеження	Основні законодавчі акти	Площа, га
1	05.01	Водозахоронна зона, Водозахоронна зона	Земельний кодекс України, Водний кодекс України, постанови КМУ від 13.05.96 N 502 "Про затвердження Порядку користування землями водного фонду", від 14.04.97 N 347 "Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними"	1,3770
2	05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах, Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	Земельний кодекс України, Водний кодекс України, постанови КМУ від 13.05.96 N 502 "Про затвердження Порядку користування землями водного фонду", від 14.04.97 N 347 "Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними"	2,2958

