

НУБІП України

НУБІП України

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.03 – КМР. 1795 «С» 2021.10.23. 007 ПЗ

НУБІП України

Тарашенко Вячеслава Євгеновича

2022р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

проблематиці.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

- Теоретико-методологічні засади формування та інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення;

- Оцінка сучасного стану використання земель сільськогосподарського призначення досліджуваного об'єкта;

- Формування та обґрунтування інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення (в умовах Київської області).

Перелік графічного матеріалу:

1. Ситуаційний план розташування масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області;

2. Схема агровиробничих груп ґрунтів;

3. Робочий план інвентаризаційних масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області.

Дата видачі завдання: 30 жовтня 2021 року.

Керівник
кваліфікаційної
магістерської роботи

к.е.н., доц.

Завдання прийняв до
виконання

Кустовська О.В.

Тарашенко В.Є.

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

ВСТУП..... 4

РОЗДІЛ I ТЕОРЕТИКО- МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ТА

ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ..... 7

1.1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення,
особливості їх розвитку..... 7

1.2. Нормативно-правове забезпечення процесу формування та
інвентаризації земельних ділянок сільськогосподарського призначення.... 18

Висновки до розділу I..... 27

РОЗДІЛ II ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ

ДОСЛІДЖУВАНОВОГО ОБ'ЄКТА..... 28

2.1. Аналіз сучасного стану використання земель та природно –
економічних особливостей території сільськогосподарського
землекористування ПП «Миколай-Плюс» і ПП «Сорт» в межах
Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського
району Київської області 28

2.2. Методичні засади формування та інвентаризації масивів земель
сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської
об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області.. 36

Висновки до розділу II..... 43

РОЗДІЛ III ФОРМУВАННЯ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

МАСИВІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ
БЕРЕЗАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ..... 46

3.1. Формування масивів земель сільськогосподарського призначення в
межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади..... 46

НУБІП України

3.2 Обґрунтування інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади..... 54

Висновки до розділу III..... 62

ВИСНОВКИ..... 63

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 76

ДОДАТКИ..... 72

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

НУБІП України

ГПК – Господарський процесуальний Кодекс;

ДБН – Державні будівельні норми;

ДЗК – Державний земельний кадастр;

НУБІП України

ЗКУ – Земельний кодекс України;

ЗК – Закон України;

ОТГ – Об'єднана територіальна громада;

ОСГ – Особисте селянське господарство

НУБІП України

ТСВ – Товарне сільськогосподарське виробництво

ТЗ – Технічне завдання

МЗСП – Масив земель сільськогосподарського призначення

ДЗК – Державний земельний кадастр

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Питання інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в Україні зараз постало дуже гостре, бо на цих землях і до сьогоднішнього дня відбувається процес розподілу і розмежування придатних земель, що відбувається на різних типах власності. Це пов'язано з процесами децентралізації, які ще не закінчилися та переходом земель від державної до приватної і колективної форми власності. Ця ситуація вельми сповільнила процеси формування і встановлення меж земельних ділянок та їх визначеного статусу і як результат з'явилися перешкоди щодо інвентаризації об'єктів землеустрою.

Актуальність теми. Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням. Якісна оцінка активів та документалізація землі, чи її окремих ділянок, допоможе ефективно розпоряджатися земельними ресурсами, дізнатися її реальну вартість, стан та можливості.

Метою кваліфікаційної магістерської роботи є дослідження формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення та проведення інвентаризації (в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади). Втілення поставленої мети кваліфікаційної магістерської роботи вплинула на постановку відповідних завдань, зокрема:

- Опрацювати теоретичні, методологічні та деякі практичні засади формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- Здійснити аналіз та дослідити сучасні проблеми використання земель на території досліджуваного об'єкта;
- Проаналізувати механізм формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення та проведення інвентаризації

Об'єктом є території сільськогосподарського землекористування ПП «Миколай-Плюс» і ПП «Сорт» в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області

Предметом дослідження є теоретико-методологічні засади та практичні механізми формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Вибір методів дослідження в кваліфікаційній магістерській роботі здійснювався на основі загально-теоретичного комплексного розуміння об'єктивних і суб'єктивних економічних й земельпорядних процесів формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Для вирішення завдань кваліфікаційної магістерської роботи застосовувалися різнобічні методи, зокрема: науково-монографічний (при огляді й опрацюванні різних наукових публікацій з питань формування земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва, аналізу сучасного стану використання земель на території сільськогосподарського землекористування ПП «Миколай-Плюс» і ПП «Сорт» в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області, нормативних документів щодо формування земельних ділянок для сільськогосподарського призначення, різних статистичних збірників, енциклопедій, актуальних періодичних видань тощо); історичний метод (при здійсненні аналізу соціальних і економічних передумов розвитку масивів землекористування, використання земельних ресурсів тощо); економічний аналіз (при здійсненні аналізу чинників впливу на формування земельних ділянок сільськогосподарського виробництва.

Інформаційна база даного дослідження вміщує Закони України, матеріали Публічної Кадастрової карти, нормативно-правові акти, методичні та статистичні матеріали, статистичні та інші дані Держгеокадастру, дані з Єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, вітчизняні та зарубіжні публікації з питань формування та інвентаризації земельних ділянок для

сільськогосподарського використання, результати власних досліджень і спостережень тощо.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що матеріали дослідження в кваліфікаційній магістерській роботі можуть бути використані у подальшому науковому опрацюванні загальнотеоретичних та практичних питань

щодо формування та інвентаризації земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва.

Структура кваліфікаційної магістерської роботи визначається її метою та завданнями. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку

використаних джерел (51 найменування). Загальний обсяг роботи становить 76 сторінок.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ I

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ТА ІНВЕРТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, особливості їх розвитку

Земельні ресурси України — найдорожче багатство її народу.

Трансформація земельних відносин в Україні, у зв'язку з проведенням земельної та аграрної реформ, безпосередньо показала необхідність вдосконалення правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення та дослідження їх правового режиму.

Наша держава володіє доволі могутнім природно-ресурсним потенціалом.

Земельний фонд України становить 5,73 % території Європи.

Проте на загальноєвропейському фоні вирізняється висока кількість сільськогосподарських угідь. Землі сільськогосподарського призначення відіграють ключову роль в аграрному секторі економіки. Сільськогосподарські землі займають домінуючу частку території України - 41,8 млн га, або 69,3 %. Їх можна вважати провідною категорією земельного фонду України.

Земельний фонд України є досить неоднорідним та складається з різних категорій земель, що мають своє економічне та господарське (цільове) призначення. Цільове призначення яке лежить в основі усіх категорій земель, відображає наявність спеціальних норм, що встановлюються правовим режимом різної категорії земель.

Землі с/г призначення мають найбільш пріоритетне значення зпоміж інших категорії земель через своє природне, соціальне та економічне значення, так як

вони є головним засобом аграрного виробництва. Безпосередньо ця якість і забезпечує необхідність встановлення на них особливого правового режиму.

Одним із найважливіх питань формування збалансованої системи законодавства

що до земель сільськогосподарського призначення є наукове обґрунтування та

визначення поняття земель сільськогосподарського призначення яке виконує

методологічну роль, бо є концентрованим визначенням характеристики земель

сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних правових відносин.

Поняття «правовий режим земель сільськогосподарського призначення»

правильно буде розкрити через поняття «правового режиму». Поняття

«правового режиму» досліджувалось багатьма вченими, а саме: Д. М. Бахрах під

правовим режимом розуміє систему норм, яка регулює діяльність, відносин між

людьми з приводу певних об'єктів і розглядає його як комплекс суспільних

відносин певного виду діяльності, що закріплені юридичними нормами та

забезпечені сукупністю юридично-організаційних засобів. Поняття «правовий

режим земель» застосовується в доктрині земельного права та вживається для

характеристики об'єкта правових відносин. Першим поняття «правовий режим

земель» у земельному праві використав І.І. Євтихійєв, який в 1929 р. описував, що

для окремих розрядів земель існують різні земельні режими, які не співпадають

за обсягом [5, с. 78]. В подальшому категорія правового режиму в земельному

праві набула універсального значення та почала застосовуватися для

характеристики земель усіх категорій. Введення правового режиму земель

обумовлене необхідністю встановлення деяких обмежень, правової

самостійності суб'єктів з метою раціонального використання та охорони земель.

Правовий режим земель характеризується специфічними рисами:

- 1) є різновидом соціального режиму;
- 2) характеризується комплексністю;
- 3) є родовим (загальним) поняттям відносно всіх земель;

4) визначає поведінку суб'єктів земельних відносин і адресований учасникам цих відносин.

Елементами правового режиму земель виступають:

- встановлені нормами земельного права суб'єктивні земельні права та юридичні земельні обов'язки суб'єктів по відношенню до земель;
- встановлений нормами земельного права порядок управління використанням і охороною земель;
- встановлена нормами земельного права правова охорона земель;
- спрямованість на забезпечення раціонального використання земель.

Одним з основних чинників у набутті правового режиму земель сільськогосподарського призначення є збереження і поліпшення потенціалу земель сільськогосподарського призначення та, безпосередньо, їх охорона.

Незважаючи на наявність значного потенціалу земель сільськогосподарського призначення, ефективність їх використання є набагато нижчою, ніж у середньому по Європі, при цьому розораність земель є найбільшою в світі і досягає 56 % території держави та 80 % сільськогосподарських угідь. Враховуючи те, що землі сільськогосподарського призначення є пріоритетною категорією українських земель, що потребують особливої охорони, було б правильним погодитись з

думкою Д.В. Саннікова щодо вдосконалення положень ч. 1 ст. 1683КУ [2] поняттям «правової охорони земель сільськогосподарського призначення», що являє собою певну низку юридичних заходів, які спрямовані на забезпечення

доволі ефективного та найбільш раціонального використання с/г земель певної категорії як основного засобу виробництва в сільському господарстві з певним урахуванням пріоритету права с/г землекористування з іншими видами земельного користування і сприятливого взаємозв'язку землі з іншими факторами та природними ресурсами[1, с.17]. Також, найвагомішою проблемою сьогоденної

української економіки, що пов'язано з використанням земель сільськогосподарського призначення, є формування ринку землі сільськогосподарського призначення та скасування мораторію на купівлю і продаж сільськогосподарських угідь та вдосконалення правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення шляхом прийняття Законів України: «Про ринок земель», «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Думає, що є доцільним внести пропозицію до Проекту Закону України «Про ринок земель» такі статті:

- 1) порядок визначення ціни земельної ділянки; порядок встановлення ціни земельної ділянки у випадках придбання її кількома покупцями;
- 2) умови і порядок сплати продавцю коштів за придбану земельну ділянку;
- 3) порядок розрахунків покупця за придбану земельну ділянку у випадках існування непогашених продавцем зобов'язань;
- 4) строки сплати ціни придбаної земельної ділянки, пеня за прострочення встановленого строку;
- 5) строки, порядок переходу права на земельну ділянку і продані разом з нею інші об'єкти нерухомого майна;
- 6) відмова у наданні дозволів на придбання земельних ділянок.

Незважаючи на наявність законодавчого визначення земель сільськогосподарського призначення та їх правового режиму, ряд положень ЗКУ потребує вдосконалення. Так, видається доцільним:

- 1) доповнити ч.1. ст. 22 ЗКУ поняттям «земель сільськогосподарського призначення», а саме: землі, які знаходяться за межами населених пунктів та були надані громадянам і юридичним особам для використання, пріоритетним чином, як сільськогосподарські угіддя безпосередньо для вирощування сільськогосподарських культур та як основу для розміщення землеохоронної та сільськогосподарської інфраструктури, землі запасу;

2) доповнити ч. 2 ст. 18 ЗКУ поняттям «правового режиму земель», а саме: встановлений нормами й заснований на принципах земельного права порядок регулювання можливої чи належної поведінки фізичних або юридичних осіб стосовно землі, як специфічного об'єкту земельних відносин, спрямований на: забезпечення ефективного використання, управління й охорони земель всіх категорій за цільовим призначенням;

3) доповнити ст. 22 ЗКУ поняттям «правового режиму земель сільськогосподарського призначення», а саме: встановлений законодавством України спеціальний порядок використання, зумовлений: юридичним статусом суб'єктів, різноманітними видами землі сільськогосподарського призначення, їх економічними і екологічними властивостями

4) доповнити ч. 1 ст. 168 ЗКУ поняттям «правової охорони земель сільськогосподарського призначення», що являє собою, низку юридичних заходів, які спрямовані на забезпечення раціонального та ефективного використання земель певної категорії як основного засобу виробництва у сільському господарстві, та безпосередньо врахованим пріоритетом права сільськогосподарського землекористування з іншими видами користування землею та благоприємної взаємодії з інших природних ресурсів з землею.

Земельне законодавство відносить до категорії сільськогосподарського призначення землі, основне цільове призначення яких - використання їх в сільськогосподарському виробництві (ст. 22 ЗК), а саме:

- надані для виробництва сільськогосподарської продукції;
- здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- розміщення відповідної виробничої інфраструктури;

• призначені для цих цілей
 Придатність земель для використання їх в сільському господарстві встановлюється на підставі даних державного земельного кадастру. Землі сільськогосподарського призначення поділяються на два основних види. Більшу їх частину складають сільськогосподарські угіддя які використовуються як засоби виробництва. Другий вид цих земель — землі які не використовуються як територіальний базис для розміщення доріг, виробничих будівель та інших споруд, що обслуговують потреби сільського господарства (несільськогосподарські угіддя) [30]. Сільськогосподарські угіддя залежно від їх природних властивостей використання в цілях рослинництва або тваринництва підрозділяють на наступні види: рілля, луки, пасовища, землі, які відводяться під сади та городи, а також міські угіддя які використовуються для сільськогосподарських потреб, земельні ділянки відведені під городи та сади. Землі які визнані в установленому порядку придатними для сільськогосподарських потреб, безумовно повинні надаватися сільськогосподарським організаціям, підприємствам і установам. Для будівництва певних житлових об'єктів, промислових підприємств, залізниць і автомобільних доріг, магістральних трубопроводів, ліній електропередач, а також для інших несільськогосподарських потреб виділяються землі несільськогосподарського призначення, або непридатні для сільського господарства, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Виділення для зазначених вище цілей земельних ділянок із складу земель державного лісового фонду проводиться переважно за рахунок не вкритих лісом площ, зайнятих чагарниками і малоцінними насадженнями. Землі сільськогосподарського призначення можуть бути передані у власність і надані у користування людям:

- для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокошення і випасання худоби; сільськогосподарським

науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам і загальноосвітнім школам

- для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства; несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям, громадським об'єднанням та релігійним організаціям

- для ведення підсобного сільського господарства. Земельні ділянки, що зазнали радіоактивного і хімічного забруднення, на яких не забезпечується одержання чистої продукції, підлягають виключенню із сільськогосподарського обороту. Виробництво на цих землях сільськогосподарської продукції забороняється.

Особисте селянське господарство - це господарська діяльність, що проводиться без створення будь-якої юридичної особи, безпосередньо фізичною особою самостійно або особами з метою забезпечення своїх потреб шляхом виробництва та споживання сільськогосподарської продукції, продажу її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі у сфері сільського зеленого туризму. Правовий режим земельних ділянок

для ведення особистого підсобного господарства визначений у ст. 33 Земельного кодексу України і Законі України №742 "Про особисте селянське господарство" від 15 травня 2003 року. Громадяни України можуть мати у власності й здавати в оренду земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Іноземні громадяни і особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. Для ведення особистого селянського господарства використовуються землі площею не більше 2 гектарів, які були передані іншим особам у приватну власність або надані в оренду відповідно встановленому закону. Площу земельної ділянки особистого селянського господарства можливо збільшити шляхом отримання на місцевості

паю та подальшого спадкування іншими людьми особистого селянського господарства відповідно закону. Землі особистого селянського господарства виступають власністю тільки однієї людини, або ж спільною власністю членів особистого селянського господарства відповідно закону. Членам особистого селянського господарства, пайові землі виділяються на місцевості одним масивом у спільну власність відповідно до законодавства. У випадку виходу з особистого селянського господарства кожен-кожен землевласник має право на відокремлення йому земельної ділянки на місцевості. Громадяни України, які використали право на безкоштовну приватизацію земельної ділянки яке було виділено для ведення особистого підсобного господарства площею менше 2 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених ст. 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства. Земельні ділянки для ведення садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби Правовий режим земель для ведення садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби регулюється ст. 34-36 Земельного кодексу. Громадяни можуть орендувати земельні ділянки призначені для випасання худоби та сінокосіння. Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади мають право створювати на землях, які знаходяться у державній власності чи власності територіальних громад, громадські пасовища та сіножаті для подальшого користування громадянами. Громадяни України мають право безкоштовно отримувати, із земель державної і комунальної власності, собі у власність на умовах оренди, земельні ділянки для ведення колективного або індивідуального садівництва. Особи без певного громадянства та іноземні громадяни мають право мати земельні ділянки для ведення колективного та індивідуального садівництва на орендних умовах. Земельні ділянки які призначені для індивідуального або приватного садівництва, можуть бути використані для прогнозування та впровадження багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур,

а також для будівництва будинків або ж господарських споруд. Земельні ділянки загального користування садового товариства є власністю. До таких земель відносяться земельні ділянки, відведені під захисні смуги, дороги, проїзди, будівлі і споруди та інші об'єкти загального користування. Приватизація земельної ділянки громадянином - учасником садового товариства відбувається без згоди інших учасників цього товариства. Використання земельних ділянок садових товариств здійснюється згідно з законом та статутом цих товариств. Громадянам або кооперативам таких громадян надаються в оренду земельні ділянки для городництва із земель комунальної або державної власності. На

земельних ділянках, які були виділені для городництва або закладання багаторічних насаджень забороняється спорудження капітальних будівель і споруд. На земельних ділянках виділених для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. В разі закінчення строку оренди даної земельної ділянки тимчасові споруди, які знаходяться на цих ділянках, підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок. Правовий режим використання земель для ведення фермерського господарства визначено ст. 31-32 Земельного кодексу України та Законом України №973 "Про фермерське господарство" від 19 червня 2003 року. Для

отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної форми власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Щоб отримати земельну ділянку з земельного банку комунальної власності для ведення фермерського господарства, потрібно звернутися до місцевої міської або сільської ради. У заяві потрібно вказати: площу і місце розташування земельної ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування площі земельної ділянки з урахуванням майбутніх перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви потрібно додати рішення комісії з питань створення

фермерських господарств, обґрунтувати наявність у громадянина досвіду роботи в сільському господарстві, або відповідної с/г кваліфікації. Районна або міська адміністрації мають в місячний термін розглянути заяву та в разі її погодження

дати згоду на підготовку і подальшу розробку проекту відведення земельної ділянки. Для ведення фермерського господарства земельні ділянки передаються

громадянам України в оренду або у власність із земель комунальної державної або державної власності. У разі відмови органів державної влади і органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення

фермерського господарства питання вирішується через суд. Відповідне рішення

суду про задоволення позову є істотною підставою для відведення земельної ділянки на місцевості і видачі документа (державного акту на право власності або договір оренди земельної ділянки). Відведення земельної ділянки в натурі (на

місцевості) проводиться після того як попередній орендар збере урожай на цій

ділянці. Громадянам України - членам фермерських господарств передаються

безоплатно у власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Це положення не стосується

громадян, які раніше отримували у власність пай. Землі водного лісового і

лісового фондів які входять до складу сільськогосподарських угідь, не передаються у приватну власність для ведення фермерських господарств, за винятком ділянок - до 5 гектарів лісів у структурі угідь фермерського

господарства і ділянок - до 3 гектарів під замкненими природними водоймами.

Фермерське господарство має право, на земельній ділянці яка належить фермерському господарству чи окремій людині на правах приватної власності, проводити залісення будь-якої частини земель та будувати замкнену водойму

Сільськогосподарські землі можуть передаватися у власність та надаватися у користування: громадянам — для ведення особистого селянського господарства,

городництва, садівництва, випасання худоби та сінокосіння, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, сільськогосподарським підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства.

Зауважимо, що згідно з п. 1 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.95 паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Право власності на земельний пай мають члени сільськогосподарського кооперативу, колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства відповідно до списків які додаються до державного акта на право колективної власності на землю. При розпаюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) усіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними (п. 2 цього Указу).

На підставі листа Держкомзему України «Про одержання землі для сільгосппотреб» надання земельних ділянок особам, які раніше не одержували право на земельний пай із земель колективної власності недержавних

сільськогосподарських підприємств і проживають у сільських населених пунктах, здійснюється із земель запасу та резервного фонду.

На підставі Указу Президента України «Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих

питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи» від 12.04.00

державні адміністрації всіх рівнів мають забезпечити формування на територіях всіх сільських або селищних рад із земель запасу та резервного фонду земельних

масивів у розмірі не менше як 50 % наявної площі цих земель для надання у

користування земельних ділянок працівникам соціальної сфери села та

пенсіонерам з їх числа. Надання земельних ділянок цим категоріям населення

здійснюється відповідно до законодавства, для індивідуального або спільного ведення особистого підсобного господарства. Порядок надання земельних

ділянок із земель запасу для зазначених потреб встановлюється Земельним

кодексом України та Законом України «Про селянське (фермерське) господарство».

1.2. Нормативно-правове забезпечення процесу формування та

інвентаризації земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Земля – національне багатство українського суспільства, основний засіб виробництва у сільському господарстві. В свою чергу вона є просторовим

базисом життя людей в містах і селах, з підприємствами, мережею доріг та

іншими життєво необхідними комунікаціями. Земельні ресурси – це землі, що

певним чином використовуються або можуть бути використані для сільського чи

лісового господарства, містобудівництва та інших цілей. Основа використання

земельних ресурсів – це їх захист і охорона земель як частини довкілля,

примноження та відтворення її продуктивної сили як аграрного ресурсу. Головним завданням сучасної державної політики у сфері землекористування є забезпечення правильного користування та охорони продуктивних земель України.

У сучасних умовах раціональне використання та охорона земель є найголовнішою та найактуальнішою проблемою. Відкриття ринку земель та відповідне закріплення на законодавчому рівні засобів правового регулювання цього ринку з боку держави передбачає впорядкування земельного законодавства в напрямку вирішення ключової проблеми всієї сфери земельних відносин – інвентаризації земель. Після прийняття певних нормативно-правових актів які

стосуються трансформації земель із державної власності у власність територіальних громад постає питання, яке стосується остаточного визначення власників земельних ділянок, встановлення їх обмежень, та упорядкування земельного кадастру. Без ефективного регулювання та функціонування

земельного ринку викликає доволі великі ризики протиправного набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення, від законних власників та їх акумуляції у третіх осіб. Дана ситуація спроможна завдати величезної шкоди інтересам держави, територіальних громад, землекористувачів і вигляді агропідприємств та власне приватних осіб. Описане вище зумовлює необхідність

проведення інвентаризації земель, частково шляхом перевірки даних на достовірність щодо їх цільового призначення, з метою недопущення виведення земель сільськогосподарського призначення із власності громад та виявлення прихованої оренди, яка буде цікавою складовою для ОТГ у розрізі формування

недоотримання в бюджет громади. Так само потрібно перевірити достовірність правовстановлюючих документів на земельні ділянки, а також їх розмір. Площа ділянки набуває особливої актуальності через обмеження щодо володіння та користування землями певного розміру (площі). Отже, інвентаризація земель є

головним і першочерговим засобом забезпечення законного функціонування ринку земель на етапі його запровадження та на моменті відкриття продажу

земель сільськогосподарського призначення для приватним особам.

Інвентаризація як процес упорядкування та управлінський засіб оптимізації наявних ресурсів є надзвичайно дієвим інструментом розкриття існуючого економічного потенціалу земельних відносин. Безпосередньо на сучасних умовах

ринку земель та сучасного стану їх обліку інвентаризація має розглядатися

безпосередньо з точки зору державного управління як контроль та одночасно елементом підготовки земельного ринку до його повноцінного запуску [12]. В

такому випадку пропонується аналізувати організаційно-правові засади

виконання інвентаризації земель за чинним законодавством з урахуванням

наступних вирішень та безпосередньо важливих характеристик процедури інвентаризації.

- по-перше, інвентаризація дає змогу визначити реальний стан існування земельного фонду, виявивши власників та первинні правовстановлюючі

документи, тобто історію становлення правового титулу кожної земельної ділянки;

по-друге, інвентаризація виступає способом перевірки законності формування

Державного земельного кадастру, достовірності внесених в нього даних та їх

відповідність правовстановлюючим документам;

– по-третє, це спосіб уточнення дійсного стану земельних активів держави;

– по-четверте, і це видається найголовнішим, інвентаризація повинна і може

розглядатися як управлінська дія, оскільки вона своїми результатами відкриває

здатності для виникнення нових юридичних наслідків, тобто надає можливість

виправлення фактів протизаконного вибуття земель від їх реальних первинних

власників [48]. Вмконується уточнення правового статусу шляхом одержання

підстав для відміни всіх попередніх протизаконних дій із земельною ділянкою.

Безсумнівно, на сьогоднішній день існує відповідне теоретико-методологічне та

практичні способи для проведення інвентаризації земель. Н.В. Дудяк та Д.О. Крупіца з цього приводу вказують, що «інвентаризація земель є одним із головних елементів системи управління земельними ресурсами, що забезпечує інформаційну базу прийняття адекватних управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин. Тому для подальшого розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин пріоритетними напрямками є покращення порядку та системи ведення Державного земельного кадастру з урахуванням зарубіжного досвіду та моніторингу земель, забезпечення землевласників і землекористувачів інформацією про правовий статус земельних ділянок з метою використання цієї інформації у процесі здійснення господарської діяльності, економічного стимулювання, раціонального використання та охорони земель і виконання фіскальної функції держави» [3, с. 113]. Так що, дослідники звертають увагу, що інформаційна функція інвентаризації є найголовнішою, так як забезпечує достовірність інформації щодо земельної ділянки. Тому результати інвентаризації потім стають підставою для прийняття рішень фінансового характеру. Результати розкривають зміст основної функції інвентаризації як управлінської діяльності в сфері регулювання земельних відносин. А.П. Вервейко, Н.В. Волкодав стверджують, що облік земель, зокрема шляхом їх інвентаризації, сприяє повноцінній реалізації управлінського потенціалу органів державної влади та місцевого самоврядування в сфері формування земельного фонду й раціонального землекористування. [4, с. 168–169]. Г.А. Нестерецько та І.В. Бідун вважають, що інвентаризація відображається як спосіб отримання первинних відомостей для подальшого надання земельних ділянок громадянам та безпосередньо ведення обліку земель. Іншими словами, інвентаризація має забезпечити розроблення «первинного земельного кадастру», на основі якого було б можливим ведення чергових кадастрових планів (карт) із подальшим відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку [6]. М.І. Лакатош вважає, що інвентаризація «є способом миттєвого одержання відомостей про наявні земельні

ділянки для їх подальшого використання в обліку; це постійний нагляд та сукупність робіт, спрямований на встановлення правового режиму та фактичного стану використання земельних ділянок, їх меж, розмірів, складу угідь з метою раціонального землекористування та усунення причин можливого порушення земельного законодавства» [7, с. 158–160]. Аналізуючи вище сказане в

подальшому можна трактувати, що інвентаризація пояснюється науковцями як засіб реалізації державою своєї контролюючої та наглядової функції на ринку земельних ресурсів, встановлюючи що результати інвентаризації виражаються засобом виправлення недоліків системи управління земельними ресурсами.

Тому, можна стверджувати, що інвентаризація застосовується як елемент моніторингу, інформаційного забезпечення і безпосередньо контролю за якістю здійснення суб'єктами землевідносин своїх повноважень, а щодо органів публічного управління – контролю за ефективністю реалізації ними своїх

повноважень в сфері використання земель, які знаходяться в зоні їх відповідальності. Саме тому А.Г. Мартин наголошує, що інвентаризація земель повинна мати статус державної управлінської функції, її основними завданнями має бути: – забезпечення достовірності, повноти та релевантності відомостей

щодо всіх без винятку земель в Україні; – забезпечення валідації картографічних та інших відомостей щодо прав встановлюючих документів на кожну земельну ділянку; – забезпечення інформації щодо існуючих обмежень використання земельної ділянки [8]. В той же час, наявний перелік функцій відповідає потребам

будь-якого економічного обліку чи ресурсу. В той же час вчений загострює увагу на найважливішому елементі регулювання ринку землі – встановлення різних обмежень використання різних земельних ділянок. Саме останній показник функціонального навантаження інвентаризації як державно-управлінської функції відображає значення та безпосередньо високий рівень відповідальності за проведення інвентаризації. Останнє сприймається О.С.

Дорошем як елемент забезпечення ефективного ринкового механізму для

здійснення, наприклад, правочинів із земельними ділянками, в тому числі сільськогосподарського призначення [9, с. 25-27]. Ми погоджуємося із такою позицією дослідника, оскільки, перш ніж відкрити ринок земель, необхідно провести їх облік, визначити реальний стан земельних ресурсів, здійснити перевірку на законність підстав для набуття права власності тими особами (як публічного, так і приватного права), які номінально є власниками чи користувачами земельних ділянок [13, с. 156-161]. Отже, інвентаризація виступає елементом формування обсягу можливостей та повноважень територіальних громад та суб'єктів приватного права в сфері управління наявними земельними активами. З іншої сторони, інвентаризація, як форма обліку земель, виступає також елементом системи захисту прав землекористувачів, оскільки саме на підставі інформації, яка вноситься в Державний земельний кадастр України після інвентаризації земель, землекористувачі отримують можливість визначити розмір збитків і втрат, що наносяться їм неправомірними діями третіх осіб [10,11].

Коли було прийнято Закон України "Про Державний земельний кадастр" постала велика потреба у формуванні єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, розташованих на території України, їх цільового призначення, обмежень у їх використанні, а також даних про кількісну і якісну характеристику земель, оцінку земель, про розподіл земельних ділянок між власниками і користувачами. Отримання цієї інформації є можливим через проведення інвентаризації земель. За даними Держгеокадастру в Україні станом на 2 квітня 2021 року проінвентаризовано 66,9%. Відповідно із загальної площі земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів проінвентаризовано 79,6%. У межах населених пунктів дані показники коливаються від 40,8% до 96,2%. Поза межами населених пунктів інвентаризація земель несільськогосподарського призначення повністю завершена у

Чернівецькій та Закарпатській областях. Однак у решті областей виконана робота зафіксована у межах від 16,8% до 96,4%. Вирішення даної проблеми мають займатися органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Виконання робіт з інвентаризації земель та порядок їх виконання регулюються Земельним кодексом України, Законами України "Про землеустрій", "Про Державний земельний кадастр" а також спеціальною постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513 "Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель". Причиною проведення робіт з інвентаризації

земель є рішення певного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування на рахунок виконання певних робіт, договори які укладені між фізичними і юридичними особами (землекористувачами і землевласниками) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення. Як результат виконання робіт з інвентаризації

земель є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, пропонується сформулювати певні методичні підходи та скласти порядок виконання відповідних робіт. Замовниками технічної документації можуть виступати органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі (далі

— замовники). Розробниками (виконавцями) технічної документації можуть виступати юридичні особи які мають необхідні технічні і технологічні забезпечення, та в штаті яких працює не менше 2 сертифікованих інженерів землевпорядників, які несуть відповідальність за якість робіт із землеустрою; або

ФОПи, які мають необхідні технічні і технологічні забезпечення та є сертифікованими інженерами землевпорядниками, відповідальними за якість робіт з землеустрою. Замовник, для проведення інвентаризації земель, складає з розробником договір про виконання технічної документації де буде відображатися вартість та строки виконання роботи. Додатком до договору є

технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації земель. Технічне завдання

для виконання робіт із інвентаризації земель надається замовником та затверджується виконавцем та містить: мету робіт, шістьову для проведення робіт, невеличку характеристику об'єкта, вихідні дані для проведення робіт, вимоги до розробника технічної документації, попередні результати та строки реалізації робіт, матеріали подаються після завершення робіт, поступовість здачі технічної документації. Територія України є об'єктами інвентаризації, територія адміністративно територіальних одиниць або їх певних частин, окремі земельні масиви, категорії земель. Вихідні дані видаються розробнику замовником виконаних робіт у строки, зазначені договором та містять:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі з Поземельної книги, книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- містобудівну документацію, затверджену в установленому законодавством порядку;
- планово картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- матеріали щодо якісного стану земельних ділянок.

Список вихідних даних, які необхідні для проведення інвентаризації земель, залежить від об'єктів інвентаризації та має зазначатися в технічному завданні на виконання цих робіт. На час проведення інвентаризації земель встановлення меж земельних ділянок на місцевості, затвердження їх межовими знаками та

затвердження документів, які свідчать про право на земельну ділянку, не здійснюються. Винятком, передбаченим розділом 7 "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про Державний земельний кадастр", де показано, що до державної реєстрації права державної чи комунальної власності на земельні масиви створення земельних масивів за рахунок земель державної та комунальної власності, відображення їх угідь, та безпосередньо віднесення даних земельних масивів до деяких категорій здійснюється на основі матеріалів інвентаризації земель, розробленої за рішенням: у межах населених пунктів — селищних, сільських, та міських рад, поза їх межами — державних районних адміністрацій. Створення земельних ділянок в даному порядку здійснюється лише один раз. Комплекс робіт з інвентаризації земель включає наступні етапи: — підготовчі роботи; — топографо-геодезичні роботи; — камеральні роботи; складення і оформлення технічної документації; — погодження та затвердження технічної документації. Підготовчі роботи включають аналіз та збір розробником вихідних даних для проведення інвентаризації земель, розроблення робочого і нвентаризаційного плану. Робочий інвентаризаційний план складається на основі певного кадастрового плану або якихось інших планово-картографічних матеріалів в межах міста та селища — у масштабі не менше 1:5000, в межах сільських населених пунктів — у масштабі не менше 1:2000, у межах територій, зазначених проектами формування територій і визначення меж сільських, та селищних рад — у масштабі не менше 1:10000, у межах районів — у масштабі 1:25000 із визначенням меж: — об'єкту інвентаризації; — адміністративно-територіальних одиниць, які увійшли до складу об'єкта інвентаризації; — територій, визначених проектами формування територій і відображення межі сільських та селищних рад; — землі всіх форм власності; — земельних ділянок, які було внесено до Державного земельного кадастру; — обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок; — зем. угідь. Межі територій земельних ділянок, які було занесено до Державного земельного

кадастру, обтяжень та обмежень у їх використанні та угідь відображаються на робочому інвентаризаційному плані у масштабі не менше 1:10000.

НУБІП України

НУБІП України

Висновки до розділу I

Землі України є безпосередньо різноманітними та складаються з багатьох категорій земель, що мають своє економічне та господарське (цільове) призначення. Землі сільськогосподарського призначення мають пріоритетне значення серед інших категорії земель через своє природне, соціальне та економічне значення, так як вони є головним засобом аграрного виробництва.

НУБІП України

Безпосередньо ця якість і забезпечує необхідність встановлення на них особливого правового режиму. Одним з основних чинників у набутті правового режиму земель сільськогосподарського призначення є збереження і поліпшення потенціалу земель сільськогосподарського призначення та, безпосередньо, їх охорона. Інвентаризація як процес упорядкування та управлінський засіб

НУБІП України

оптимізації наявних ресурсів є надзвичайно дієвим інструментом розкриття існуючого економічного потенціалу земельних відносин. Безпосередньо в умовах земельного ринку та сучасного стану обліку земель інвентаризація має розглядатися безпосередньо з точки зору державного управління як контроль.

НУБІП України

Інвентаризація земель повинна мати статус державної управлінської функції, і її основними завданнями має бути: – забезпечення достовірності, повноти та релевантності відомостей щодо всіх без винятку земель в Україні; – забезпечення валідації картографічних та інших відомостей щодо правовстановлюючих документів на кожную земельну ділянку; – забезпечення інформації щодо існуючих обмежень використання земельної ділянки.

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖУВАНОВОГО ОБ'ЄКТА

2.1 Аналіз сучасного стану використання земель та природно-економічних особливостей території сільськогосподарського землекористування ІІІ «Миколай-Плюс» і ІІІ «Сорт» в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області

Сучасний стан користування земельних ресурсів району характеризується такими показниками: сільськогосподарська освоєність території землекористування складає 63,7%, при цьому під сільськогосподарські угіддя припадає 58,3%, під ріллею – 47,4%, під багаторічними насадженнями – 1,9%, під сіножатями і пасовищами 8,7%, перелогами – 0,5%.

Порівнюючи з 2020 роком в структурі землекористування області відбулись певні зміни, які були пов'язані із зменшенням доли сільгоспугідь з 64,1% до 59,6%, загальна площа яких зменшилась на 4,5%, під час зменшення площ ріллі і сіножаті, які виявились непродуктивними землями або загопленими, в тому числі збільшенням на 27,5% площі земель відведених під забудову об'єктами житлового фонду за рахунок земель, які раніше були використані для рекреаційних потреб, і були зайняті зеленими насадженнями загального користування[27].

Основна частина орендованої землі на господарство по області біля 92 %. Найзаперечнішим досягненням земельної реформи є введення земельної оренди. Значна частина площі земельних ділянок здається в оренду терміном від 7 років.

Оренда на нетривалий проміжок часу є значною проблемою фінансових вкладень для довгострокового покращення землі. Основна частина землі, яка перебуває в

недержавних сільськогосподарських підприємств становить 95,4%, тобто веде до глобальної оренди земель і це буде загрожувати виснаженню ґрунтів через недотримання орендарями умов угод, які заради прибутку вирощують продуктивні їм сільськогосподарські культури [28].

У СГ підприємстві ключовим чинником ефективності є якість земельних ресурсів. Останнім часом не ведуться ніякі дієві заходи з охорони земель та картографування земельних угідь, ґрунтових досліджень, визначення землекористувань тихногенного забруднення земель. Через значне зменшення фінансування бюджету землеохоронних і меліоративних заходів землі району зазнали негативних змін.

Аналізуючи структуру сільськогосподарського підприємства, за економічними даними та площею сільськогосподарських угідь ми виявили, що в Київському регіоні переважають с/г підприємства, фундаментом яких є оренда земельних ділянок. Зростання площі с/г землекористування за допомогою оренди є ключовим шляхом концентрації сільськогосподарського виробництва. Значну частину земель люди передали в оренду господарствам створеним на основі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств.

Досліджено, що в державних с/г підприємствах домінує натуральна форма оплати (згідно з договорами) за використання земельних ділянок (до 85% від усіх виплат), в приватних – близько 75% виплат є грошові перекази. На орендні виплати впливають площі орендованих сільськогосподарських земель, відсутність конкурентних умов для передачі земельних масивів в оренду, продуктивність господарювання і низька проінформованість людей на рахунок прав орендодавців і орендарів. Виявлення даних розбіжностей в розрахунку за оренду землі показує про неякість законодавчих і нормативних документів на рахунок оренди землі. А також, можна запропонувати за головний показник

вартості с/г угідь сприймати прибуток сільськогосподарського підприємства, який фактично відображає їх цінність.

Основним фактором деградації ґрунтового покриву і екологічної небезпеки є ерозія, яка оцінюється інтенсивністю змиву і обсягами переміщення ґрунтового покриву. Середній показник змиву ґрунту з орних земель за рік становить 12-17 т/га, а під просапними культурами інколи досягає 25-35 т/га. Найвищий середньорічний розрахунковий змив ґрунту орних земель у Баришівському районі – 42,1 т/га, а в загальному для орних земель Київської області середньорічний змив складає 12,0 т/га [2].

Ерозійні процеси руйнують родючий шар ґрунтів, знижують вміст в ньому органічних речовин, знижують вміст азоту, фосфору, калію, мікроелементів та Наукові дослідження вказують що в результаті ерозії відбувається значне зменшення вмісту гумусу в порушених ґрунтах. Загалом, за рік від ерозійного процесу втрачається майже 0,9 млн. т. гумусу.

Серед генетичних груп ґрунтів найбільш порушені чорноземи, не звертаючи увагу на їх значну протиерозійну структуру. Це пояснюється інтенсивним їх використанням та давністю сільськогосподарського освоєння (табл.1)

Таблиця 1.

Еродованість сільськогосподарських угідь Київської області у розрізі генетичних типів ґрунтів

Найменування генетичних груп ґрунтів	Загальна площа, га	Змитих ґрунтів							
		усього		У тому числі					
		га	%	слабо		середньо		сильно	
		га	%	га	%	га	%		
Дерново-підзолісті	261625	4688	1,8	4062	1,6	543	0,2	83	-
Світло-сірі та сірі	109175	10750	9,8	5854	5,4	2968	2,7	1928	1,7
Темно сірі і чорноземи опідзолені	162918	37503	23,0	23001	14,1	8422	5,2	6080	3,7
Чорноземи типові	673741	92152	13,7	60552	9,0	21215	3,2	10385	1,5
Чорноземи на пісках	1365	737	54,1	629	46,1	54	4,0	54	4,0
Разом	602824	145830	24,2	94098	15,6	33202	5,5	18530	3,1

Таким чином, проблема ерозії ґрунтів у Баришівському районі Київської області не вирішена, але і значно погіршилась.

Дані дослідження також великий досвід боротьби з ерозією ґрунтів вказують про те, що деякі ґрунтозахисні заходи та навіть спільне застосування не може попередити або сильно знизити процеси ерозії. В даних умовах, коли об'єми ерозійної деградації ґрунтів і шкода від неї настільки велика як і в екологічному, так і в економічному відношеннях, потрібні значні зміни в господарській діяльності людей та природокористуванні[29]. Ці зміни пов'язані насамперед з оптимізацією співвідношення природних агроєкосистем та екосистем відновленням агроландшафтів на екологічній базі, протиерозійною організацією території на рівні інших сівозмінних зон, полів і робочих площ.

Потенціал і продуктивність земельних ресурсів Київської області нерівнозначні. Величина гідротермічного коефіцієнта Селянінова (ГТК) за період травень-вересень на переважній частині території області становила 1.3 - 1.6 (вологі умови), у Фастівському районі – >1.6 (надмірно вологі умови), у Баришівському та Вингородському – 1.0 -1.2 (недостатньо вологі умови), у Яготинському районі – 0.8 (посушливі умови) .

Кліматичне зонування Київської області обумовлює суттєву різницю в рівнях бонітету по районах (рис. 1).



Рис. 1 Карта бонітету по районам Київської області

В якості основи, розраховуючи показник результативності та рівня використання можливостей сільськогосподарських угідь Київської області, можна запропонувати використати середній показник вартості продукції сільського господарства, виробленої в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь в 2018-2020 рр., оцінену в порівняльних цінах 2017 року (табл. 2).

НУБІП України

НУБІП України

Таблиця 2.

Ранжування районів Київської області за результативністю використання земель сільськогосподарського призначення

Місце	Райони	Обсяг валової продукції рослинництва у постійних цінах 2018 – 2020 тис. грн/га	Інтегральна оцінка потенціалу земель сільськогосподарського призначення	Виробництво сільськогосподарської продукції грн/га, в розрахунку на:		
				1 бал інтегральної оцінки	тис. грн. нормативної вартості	1 бал бонітету
1	Вишгородський	3,90	2,52	1544,86	109,00	134,48
2	Броварський	7,12	13,00	547,39	102,82	263,61
3	Поліський	1,12	4,67	240,61	25,94	40,12
4	К.-Святошинський	1,66	8,70	190,39	32,28	51,78
5	Сквирський	5,73	30,87	185,66	67,88	90,98
6	Макарівський	1,94	11,69	165,90	31,51	64,63
7	Бориспільський	3,53	23,35	151,33	41,11	88,33
8	Бородянський	0,99	6,83	145,11	19,23	36,69
9	Баришівський	4,11	28,52	144,14	44,38	85,65
10	Білоцерківський	4,60	32,44	141,92	49,43	78,03
11	Згурівський	4,66	33,22	140,30	47,65	77,68
12	Таращанський	4,47	32,21	138,78	48,87	74,50
13	Фастівський	5,02	36,53	137,37	45,06	94,68
14	Ставищенський	4,44	34,15	129,98	46,58	71,60
15	Васильківський	4,23	33,15	127,65	43,87	70,53
16	Гетіївський	4,69	36,82	127,45	49,76	66,10
17	Яготинський	5,01	40,74	123,01	54,83	75,92
18	Кагарлицький	4,95	40,40	122,54	45,13	72,80
19	Богуславський	4,15	33,95	122,26	39,60	79,83
20	Миронівський	4,27	35,22	121,18	43,04	67,74
21	П.-Хмельницький	3,91	32,48	120,35	39,36	71,08
22	Рокитнянський	4,86	42,07	115,57	43,40	70,46
23	Володарський	3,39	29,83	113,73	39,32	58,48
24	Обухівський	3,46	31,13	111,03	39,00	55,75
25	Іванківський	0,60	9,39	64,01	10,10	23,12
В середньому по районам				210,90	46,37	78,58

Земельні ресурси є стратегічною основою природокористування. Інтенсивність їх використання зв'язують з виконанням одночасно декількох функцій, серед

яких потрібно виділити функцію територіального базису розміщення різних напрямів сільського господарства, функції природного ресурсу та основного

засобу виробництва, найбільше значення земельні ресурси мають як основа та предмет праці в сільському господарстві. Зважаючи на попередню думку, протягом останніх років відбувалася тенденція погіршення стану земельних

ресурсів та безпосередньо земель сільськогосподарського призначення. В

багатьох регіонах України цей процес набуває загрозового характеру. Сьогодні головним завданнями є збереження особливо цінних земельних ресурсів, відтворення та раціональне використання. Для вирішення цих завдань питання

вивчення стану використання земель сільськогосподарського призначення є

актуальним, оскільки має змогу вивчити зміни та їх динаміку, запропонувати можливості покращення використання земель. Сільськогосподарське

землекористування посідає перше місце в сучасній структурі земельного фонду Баришівського району Київської області.

На фоні зменшення розораності у вищезазначеному районі скорочення частини

орних земель у масиві сільськогосподарського землекористування не спостерігається. Основні площі орних земель знаходяться у рівнинній Лісостеповій частині області.

Іншим за величиною видом використанням земель у масиві

сільськогосподарського землекористування є пасовища. Вони займають площу 7,4 % загальної площі усіх сільськогосподарських угідь. Вагома частка пасовищ у Садівській (16,3 %), Семенівській (12,1 %) сільських радах.

Природні сіножаті посідають провідні місця у структурі сільськогосподарського

землекористування. За пересічною обласною часткою в 4,9 % у Баришівському районі

вони займають 15,6%. Традиційною галуззю сільськогосподарського виробництва в певних сільських радах району також є садівництво. Однак загальна площа земель під усіма багаторічними насадженнями становить (3,8 % до загальної площі земельних угідь). Основні масиви багаторічних насаджень району зосереджені в Яблунівській сільській раді Баришівського району

Київської області. Зважаючи на те, що земля у сільському господарстві є просторовою основою для розміщення виробництва, найзначущим є земельно-ресурсний потенціал при визначенні інтегрального агроресурсного потенціалу території[43]. Тому при ознайомленні з питанням стану використання земель

сільськогосподарського призначення в Київській області ми взяли до уваги: загальну площу району, площі сільськогосподарських угідь і орних земель, сільськогосподарська освоєність території, забезпеченість населення угіддями (зокрема ріллею) [44]. Рахуємо, що на базі вивчення та аналітики даних критеріїв

можна запропонувати методи покращення використання земельних ресурсів взагалі, безпосередньо земель сільськогосподарського призначення.

Попередньо потрібно врахувати те, що сільськогосподарські угіддя деякою мірою є основою структурних елементів екологічної мережі [14], яка формується

зادля збалансованого та невиснажливого використання ресурсного потенціалу

регіону, а тому, раціонального використання та охорони як природних землекористувань, так і землі сільськогосподарського призначення. Покращити використання останніх можливо:

– вдосконаленням критеріїв оптимізації використання сільськогосподарських

угідь;

– розробленням нормативів оптимального співвідношення сільськогосподарських угідь,

– обґрунтуванням заходів щодо трансформації одних видів земельних угідь в

інші.

Еколого-економічне господарювання передусім передбачає контроль суспільства за його розвитком та рівнем споживання природних ресурсів[31].

Екологічне навантаження на екосистеми внаслідок антропогенної діяльності не повинно перевищувати рівень нормованого гранично допустимого науково-обґрунтованого рівня в умовах динамічної природної рівноваги[32].

Тому, основним принципом еколого-економічного господарювання є раціональне природокористування, визначене збалансованою взаємодією суспільно-економічних відносин. Цей принцип характеризується співвідношенням затрат на виробництво продукції до величини втрат (збитків) у результаті забруднення навколишнього природного середовища[33].

2.2/Методичні засади формування та інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади Броварського району Київської області.

Питання інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в Україні зараз постало дуже гостро, бо на землях цього типу і досі триває процес перерозподілу і розмежування придатних сільськогосподарських земель, що реалізується на засадах різного типу власності. Це пов'язано з процесами децентралізації, які ще не завершилися та перерозподілу земель від державної до приватної форм власності. Дана ситуація значно сповільнила процеси встановлення меж земельних ділянок та їх законодавчо визначеного статусу, і, як наслідок, виникли певні труднощі щодо інвентаризації об'єктів землеустрою[45].

В умовах становлення ринку земель, інвентаризацію потрібно розглядати з двох

позицій з однієї сторони, інвентаризація є способом швидкого отримання відомостей про сучасні земельні ділянки задля їх подальшого використання в земельному обліку, з іншої, – це постійний моніторинг та перелік робіт, які спрямовані на встановлення правового режиму та реального стану використання земельних площ, їх меж, розмірів, складу угідь з подальшою метою виявлення земель, які не обробляються, або ж використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, та розроблення заходів з усунення причин порушення земельного законодавства[20].

Інвентаризація земель відбувається відповідно до законодавчих, нормативно-правових актів України, то ж порядок проведення інвентаризації земель визначає Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель». Згідно з цією постановою інвентаризація земель проводиться спеціальними фізичними або юридичними за рішенням органів місцевого самоврядування.

Інвентаризація земель проводиться з врахуванням норм плановості, правдивості та правильного наповнення даними, поступовості та стандартності процедур, доступності використання інформаційної складової, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення. Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки[47]. Під час проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються заходи, визначені статтею 35 Закону України «Про землеустрій» [38].

На практиці проведення інвентаризації земель здійснюється у п'ять основних етапів [39].

1. Перший етап – це закупка послуг із інвентаризації земель.

2. Другий – одержання вихідної інформації для проведення інвентаризації земель.

3. Третій – проведення вишукувальних та топографо-геодезичних робіт.

4. Четвертий – складання документації із інвентаризації земель.

5. П'ятий – використання документації із інвентаризації земель.

При виконанні інвентаризації використовуються матеріали аерофотозйомки, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі [40].

Підготовчі роботи базуються на зборі та аналізі виконавцем робіт вихідної земельно-кадастрової та картографічної інформації для проведення інвентаризації земель, виготовлення робочого інвентаризаційного плану.

В робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, що увійшли в склад об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами їх формування і встановлення меж місцевих рад;
- земель з усіх форм власності;
- земельних ділянок, які внесені до Державного земельного кадастру;
- обмежень (обтяжень) у використанні земель;
- земельних угідь [41].

Відповідно до приписів ЗКУ технічна документація з землеустрою що відноситься до інвентаризації земель затверджується територіальним органом центрального органу виконавчої влади, які реалізують державну політику у сфері земельних відносин, і погоджується замовником технічної документації. Якщо за

даними інвентаризації створюються земельні ділянки, то технічна документація

із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджується у такому ж порядку як і проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Після затвердження технічної документації відбувається реєстрація земельних ділянок, які були сформовані за матеріалами інвентаризації у Державному земельному кадастрі [42].

За результатами інвентаризації формується справа з землеустрою (звіт), що містить необхідні землевпорядні документи і карту (план) території, на якій відображені розташування, розміри, межі земельних ділянок, межі обмежених у використанні частин, а також міцно пов'язані з землею об'єкти нерухомості.

Метою інвентаризації земель є постійна перевірка фактичного стану та умов використання земель і відтворення сучасних змін на планово-картографічних матеріалах. Від отриманих інвентаризаційних матеріалів відбувається багатоплановий поетапний процес перерозподілу земель, і також передачу земель

у приватну і колективну власність, надання у користування підприємствам, установам і закладам, а також, юридичним і фізичним особам. Землекористування має стійкі межі, склад, співвідношення угідь і відрізняється відповідною ціллю використання землі. Земельний фонд

країни включає категорії земель, які мають різне цільове призначення. При організації раціонального використання землі необхідно дотримуватися принципу зональності, тобто враховувати природні, а також економічні умови зони, району, господарства

Формування раціонального землекористування міст є важливим елементом в інвентаризації земель. Державна інвентаризація земель проводиться шляхом формування земельних ділянок незалежно від форми власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних

ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру. Відповідно до ст 35 Закону України «Про землеустрій».

інвентаризація проводиться для встановлення меж земельної ділянки (без закріплення на місцевості), її розмірів, правового статусу, виявлення невикористовуваних, нерационально використовуваних та використовуваних не за цільовим призначенням земельних ділянок.

Результати інвентаризації дають можливість ведення електронного обліку земельних ресурсів, введення результатів інвентаризації в геоінформаційну систему, пошук нових, не наданих у власність території для інвестицій або впорядкування території; аналіз збору земельного податку і орендної плати за землю; формування земельних ділянок комунальної

власності[46]. На жаль, в Україні сьогодні відсутній системний підхід до реформування земельних відносин у запроваджених процесах децентралізації владних повноважень під час розбудови міст та збільшення площі сіл та селищ, законотворчий процес у цій сфері відрізняється незбалансованістю

Крім того, не завжди процес інвентаризації земель буває швидким, а саме тому сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно-допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів.

Отже, формування раціонального землекористування міст на основі інвентаризації земель є довгим процесом, проте вкрай важливим[36]. Незбалансоване співвідношення між земельними угідлями, порушення науково обґрунтованих принципів землекористування, незаконна забудова, незадовільний стан забезпечення землеустрою та недостатність фінансових ресурсів погіршили процеси екології, внаслідок чого нерівномірно використовуються земельні ресурси України[37].

Територія України становить понад 60,4 млн гектарів, з них 70 % – 42,4 млн гектарів – землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно

обробляється понад 32 млн гектар. Отже, спираючись на дану інформацію, можна зробити висновок, що інвентаризація земель, особливо сільськогосподарського призначення, має велике значення, а саме як спосіб одержання початкових даних в наданні земельних ділянок громадянам та ведення обліку земель. По-іншому кажучи, інвентаризація повинна була б забезпечити створення «первинного земельного кадастру», на основі якого з'явилась би можливість ведення чергових кадастрових планів (карт) із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку. Спираючись на деякі дані інвентаризація земель, зазвичай, проводиться з метою встановлення місця дислокації земельних ділянок, їх меж, розмірів, правового статусу, встановлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Якщо в процесі проведення інвентаризації земель державної та комунальної власності, виявляють землі, що не віднесені до якоїсь із категорій, то розподіл таких земель до відповідних їм категорій здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування спираючись на документацію із землеустрою, яка є погодженою та затвердженою в установленому законом порядку. Зазвичай, інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення проводять за такими рисами: а) підставою для проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення є:

- для земель державного значення, підставою проведення інвентаризації – рішення органу виконавчої влади, який уповноважений здійснювати розпорядження над земельною ділянкою;

- в інших випадках проведення інвентаризації погоджується рішеннями сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходяться землі; б) заходи, які виконують при проведенні інвентаризації земель:

- вносити відомості про сформовані земельні ділянки до державного земельного кадастру, тільки в тому випадку, якщо відомості про дану ділянку не були внесені раніше;

- формувати невитребовані земельні ділянки, - формувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які виділені під польові дороги;

- формувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, віднесені під полезахисні лісосмуги та іншими захисними насадженнями, які розташовані уздовж масиву.

Отже, за результатами проведення інвентаризації земель, всі дані про території та земельні ділянки, розташовані в ньому (у разі їх формування або за відсутності відомостей про них у Державному земельному кадастрі), вносяться до Державного земельного кадастру, про що замовник документації із землеустрою письмово повідомляє власників та користувачів земельних ділянок [34].

Виконувати роботи із інвентаризації земель може власник господарювання, який отримав ліцензію на проведення таких робіт із землеустрою, відповідно до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності на рахунок виконання робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, затверджених наказом Держкомзему

«Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, земле оціночних робіт» від 05.08.2009 № 423 та має право виконувати такий вид робіт як «проведення інвентаризації земель при здійсненні землеустрою» [35]. За останніми даними на території

нашої держави, топографо-геодезичні роботи на земельних ділянках проведено приблизно на 1075,3 тис. га, державна реєстрація земельних ділянок у ДЗК –

964,4 тис. га та затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель – 826,8 тис. га. Повний обсяг робіт на рахунок інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності виконано на території Рівненської та Херсонської областей. Крім того, завершено проведення топографо-геодезичних робіт на території Запорізької та Полтавської областей. Розглянувши всю можливу інформацію даної нам теми, можливо розглянути певні пропозиції удосконалення ефективного проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, варто звернути увагу на те, що всі роботи мають виконуватися у правильно оформленому правовому порядку. Наше законодавство доволі нестабільне і часто двозначне у багатьох питаннях, а тому треба залучати лише кваліфікованих спеціалістів, врахувати можливі результати та звернути увагу на найдрібніші моменти, бо часто саме через них і виникають проблеми. З однієї сторони, інвентаризація є способом швидкого отримання відомостей про певні земельні ділянки для їх подальшого використання, з іншої – це постійний нагляд та велика кількість робіт, спрямованих на встановлення правового режиму та фактичного стану використання земельних ділянок, їх меж, розмірів, складу угідь з метою виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, та розроблення заходів усунення причин порушення земельного законодавства. Державі необхідно забезпечити належний контроль якості землевлорядних та картографічних робіт.

Висновки до розділу II

Сучасний стан використання земельних ресурсів регіону характеризується досить великою освоєністю території при цьому під сільськогосподарськими угіддями знаходиться майже половина усіх територій землекористування.

Питома вага орендованої землі на господарство по області біля 90 %. Одним із

незаперечних досягнень земельної реформи є запровадження оренди землі. Майже половина площі земельних часток (паїв) здається в оренду терміном від 7 років. Аналіз структури сільськогосподарських підприємств за економічними

показниками та розміром сільськогосподарських угідь виявив, що в досліджуваному регіоні переважають сільськогосподарські підприємства,

основою формувannya яких є оренда землі. Збільшення площі сільськогосподарського землекористування за рахунок оренди є одним із шляхів концентрації сільськогосподарського виробництва. Найбільшу частину угідь

селяни передали в оренду господарствам, які створені на базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Земельні ресурси є

стратегічною основою природокористування. Інтенсивність їх використання зв'язують з виконанням одночасно декількох функцій, серед яких потрібно виділити функцію територіального базису розміщення різних напрямів

сільського господарства, функції природного ресурсу та основного засобу виробництва. Найбільше значення земельні ресурси мають як основний засіб та

предмет праці в сільському та лісовому господарствах. Інвентаризація земель проводиться з урахуванням принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання

інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення. Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель

сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки. Метою інвентаризації земель є періодична перевірка фактичної

наявності, стану та умов використання земель і відображення наявних змін на планово-картографічних матеріалах. На основі отриманих інвентаризаційних матеріалів відбувається багатоплановий процес перерозподілу земель,

включаючи передачу земель у приватну і колективну власність, надання у

користування підприємствам, установам і закладам, а також, юридичним і фізичним особам.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3

ФОРМУВАННЯ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ МАСИВІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ БЕРЕЗАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1 Формування масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади

Відсутність національної стратегії (програми) щодо консолідації земель, яка б була інтегрована до земельної політики країни, обумовила прийняття у 2018 р. Закон України № 2498-VIII "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні". Цей закон налаштований розв'язати існуючі проблеми землекористування що до раціонального використання земельних ділянок. Проте задекларовані законом засади не набули практичного застосування ще й посьогоднішній день. Метою дослідження є аналіз процедури формування масиву земель сільськогосподарського призначення для забезпечення раціонального використання земельних ділянок за рахунок запровадження обміну прав користування як альтернативи консолідації земель [49]. Детальний аналіз Закону № 2498-VIII дозволив скласти алгоритм формування масивів земель сільськогосподарського призначення щодо обміну земельними ділянками та правами їх користування, який дозволив структурно та комплексно підійти до вирішення поставленої проблеми. З'ясовано, що дозволений обмін земельними ділянками та правами користування в межах масиву земель сільсько-господарського призначення не є консолідацією земель ані у класичному ні у будь-якому іншому розумінні. Аналіз правових норм

Закону № 2498-VIII виявив їх невідповідність “Добровільним керівним принципами відповідального управління з питань володіння та користування земельними, рибними та лісовими ресурсами у контексті національної продовольчої” та кращій міжнародній практиці щодо консолідації земель.

Ідентифіковано існуючі перешкоди реалізації норм законодавства щодо удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, що дозволило виділити три ключові причини їх виникнення: технічну, юридичну та організаційну[50].

Під час проведення приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, земельні площі були поділені на земельні ділянки в середньому по 4 га по Україні. Відповідно, у кожному масиві земель сільськогосподарського призначення було створено мережу польових доріг для під'їзду до кожної земельної ділянки. Проте значна частина землевласників не використовують їх

самостійно, а здають їх в оренду аграріям[51]. Це призвело до того, що більшість польових доріг так і не була сформована навіть по сьогоднішній день і на практиці використовується орендарями без будь-яких на те правових підстав і використовуються як рілля для подальшого обробітку. Швидкий розвиток

ринкових орендних відносин призвів до порушення цілісності масивів земель сільськогосподарського призначення через наявність окремого використання земельних ділянок в межах масиву (рис. 2). Однією з причин є те, що нерідко власники земельних ділянок, що розташовані в межах одного масиву,

оформлюють права оренди з різними орендарями. Іншою причиною може бути наявність у масиві земель сільськогосподарського призначення громадян, які одноосібно обробляють власні земельні ділянки, так званих одноосібники.



Рис. 2. Порухення цілісності масиву земель сільськогосподарського призначення.

З метою усунення недоліків сільськогосподарського землекористування орендарі нерідко укладають між собою усні угоди щодо пропорційного обміну орендованих земельних ділянок для більш зручного їх використання [25]. Проте з юридичної точки зору, таких орендарів можна звинуватити у самовільному захопленні земельних ділянок. Вирішенням даної проблеми є укладення акту обміну земельних ділянок та подальшу реєстрацію. Особливо гострою проблема порушення цілісності масивів стає при використанні одного масиву зрошувальних земель декількома орендарями і одноосібниками. Оскільки виникають труднощі, пов'язані зі здійсненням поливу поля та проведенням сільськогосподарських робіт для домінуючого (істотного) землекористувача. Прийнятий у 2018 р. Закон України «Про внесення змін до

деяких законодавчих актів щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні” (далі Закон № 2498–VIII) був покликаний розв’язати

більшість вищенаведених проблем землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення і стати запобіжником для порушення прав та інтересів землевласників та землекористувачів.

Землевласники і землекористувачі, які зацікавлені в усуненні недоліків своїх землеволодінь та землекористувань шляхом обміну земельними ділянками або

належними їм правами користування земельними ділянками, мають сформувати масив земель сільськогосподарського призначення. Під масивом земель сільськогосподарського призначення (МЗСП) позначається 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 або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об’єктами тощо). Для

формування МЗСП зацікавленим сторонам необхідно замовити проведення

інвентаризації МЗСП. Істотний землекористувач з метою усунення черезсмужжя та організації раціонального використання свого землекористування в порядку обміну правами користування земельними ділянками

письмово звертається до інших власників і користувачів земельних ділянок МЗСП з пропозицією укласти договір(и) оренди (суборенди). У разі

НУБІП України

недосягнення згоди щодо укладення договору(ів) оренди (суборенди) такий договір(и) визнається укладеним за рішенням суду, крім окремих випадків, визначених ст. 8-2 Закону України “Про оренду землі”, що є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку,

визначеному законом. Слід зазначити, що одночасно судом може бути

визначений розмір майнової шкоди, завданої укладенням договору в оренди (суборенди), та порядок її відшкодування. Таким чином, державна реєстрація правочинів (міни, оренди, суборенди) є завершальним етапом формування

масивів земель сільськогосподарського призначення щодо об'єднання

(згуртування) земельних ділянок такого масиву, процедура якого наведена на (рис. 3).



Рис. 3. Алгоритм формування масивів земель сільськогосподарського призначення щодо обміну земельними ділянками та правами їх користування

У сільському господарстві йде процес концентрації капіталів, що відображається у створенні інтегрованих структур[22]. Дослідження ефективності їх роботи та об'рунтування оптимальних з точки зору управління і масштабів розмірів землекористувань і вирішення на цій основі соціально-економічних питань є важливим завданням економічної науки.

За попередніми оцінками в Україні функціонує понад 100 великих агрохолдингів які контролюють понад 7 млн. га землі, або близько 28 % ріллі та є найбільшими виробниками зернових і технічних культур. Практично всі вони планують розширювати земельні масиви. Агрохолдинги ведуть виробництво на орендованих землях. Критеріями при формуванні земельних масивів новостворених об'єднань є родючість ґрунтів і їх наближеність до великих промислових центрів та сировинних зон. У зв'язку з цим відбувається збільшення

конкуренції на ринку оренди та суборенди земель. Якщо держава законодавчо регламентує нижню межу орендної плати на рівні 3 % від нормативної грошової оцінки, то агрохолдинги вже пропонують до 12 %.

На відміну від дрібних сільськогосподарських підприємств агрохолдинги мають кращі шанси залучити інвестиції, кваліфіковані кадри, розвинену інфраструктуру, можливість диверсифікувати ризики і контролювати затрати по всьому ланцюгу – від плану до супермаркету[19]. В Україні не ведеться офіційна статистика великих орендарів сільськогосподарських угідь, зважаючи на широкую географію розміщення земель

яка належить до кожного конкретно взятого холдингу, отже визначити їх площу можна лише наближено. При цьому завдяки їх діяльності вдалося досягнути покращання результатів господарської діяльності в економіці України. Особливо це проявляється у кризові роки, коли сільське господарство стало основою розвитку економіки. Дані результати вдалося отримати за рахунок агрохолдингів,

що є лідерами по земельних ресурсах. Найбільшими агрохолдингами в Україні є:

«UkrLandFarming», «Кернел», «Агропросперіс», «Миронівський хлібопродукт», «Астарта» [17].

Найбільш поширеним показником ефективності в аграрному бізнесі є аналітичний показник EBITDA (скорочено від англ. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) — прибуток до вирахування витрат по виплаті відсотків і податків, і нарахованої амортизації [15]. Можна вивести порівняльний

аналіз ефективності роботи 20 найбільших агрохолдингів у рослинництві, в середньому даний показник сягає 500 доларів США на 1 га. При цьому більш ефективними є компанії із площею обробітку до 100 тис. га. За свідченнями

експертів, такі земельні масиви дозволяють більш оперативно вирішувати виникаючі проблеми [18]. В разі збільшення площі «економіка масштабу починає працювати у зворотний бік і ефективність компанії знижується» [16]. В цілому

оптимальним з точки зору управління та організації виробництва в більшості агрохолдингів є структурний підрозділ розміром 5–10 тис. га землі.

Об'єктом дослідження магістерської роботи є сільські ради в межах Барнішівського району Київської області на яких присутні два агропідприємства:

ПП Миколай Плюс та ПП Сорт. Землі які обробляють ці підприємства

знаходяться на території п'яти сільських рад: Коржівської, Садівської,

Семенівської, Яблунівської та Березанської міської ради. При проведенні роботи з інвентаризації даних масивів було проведено роботу з викачування земельних ділянок з Публічної Кадастрової Карти та отримання інформації по даним

ділянкам з Єдиного Державного Реєстру Речових Прав на Нерухоме майно.

Публічна кадастрова карта України — це веб-сайт держгеокадастру на якому оприлюднено оновлені відомості Державного земельного кадастру (ДЗК) про зареєстровані земельні ділянки.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система в Україні, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

В процесі формування масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади було створено тематичну карту в програмному забезпеченні Digitals та відображено всі земельні ділянки присутні в даних сільських радах.

Під час створення тематичної карти дані про земельні ділянки вивантажувалися з Публічної Кадастрової Карті відповідно з внесенням інформації по цим земельним ділянкам. В загальній кількості було синхронізовано 8645 земельних ділянок загальною площею на 12558,4 га.

Було проведено роботу з допроекування земельних ділянок там де вони були відсутні на Публічній Кадастровій Карті (не сформовані). Було виявлено 192 земельні ділянки загальною площею 203,4 га та відповідно відображено на тематичній карті як допроековані(позначені відповідним шаром).

Після створення карти з відображенням масивів землекористування в межах присутності підприємств ПП Сорт та ПП Миколай Плюс на території Баришівського району і допроекування земельних ділянок відсутніх на Публічній Кадастровій Карті, було проведено роботу з вивантаження інформації з Єдиного Реєстру Речових прав на нерухоме майно. В результаті чого ми отримали повну інформацію про кожну земельну ділянку, таку як: площа земельної ділянки, орендар, код ЄДРПОУ, ПІБ орендодавця, зону присутності(область, район та сільська рада), вид права на землю, кадастровий номер, форма власності, категорія земель, цільове призначення, правоустановчі документи, дату укладання договору оренди, дату реєстрацію договору оренди,

НУБІП України

відповідний номер реєстрації, дату закінчення терміну дії оренди та відсоткове володіння орендарем земельної ділянки.

Аналізуючи тематичну карту масивів земель сільськогосподарського призначення було умовно розкладено інформацію (відповідно позначено на карті різними кольорами) на три підгрупи (рис. 4):

- 1) Землі які знаходяться в користування ПП Сорт та ПП Миколай Плюс – 1067,6 га
- 2) Землі які знаходяться в оренді інших землекористувачів – 9565,
- 3) Землі без зареєстрованих прав оренди – 1724,7 га



Рис 4. Синхронізація бази даних земельних ділянок (в межах сільських рад)

3.2 Обґрунтування інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної територіальної громади

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, які не віднесені ні до якої категорії, то їх віднесення

здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

При проведенні інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в першу чергу було розкладено земельний банк, по сільських радах в яких присутні наші підприємства, за формою власності. Дані були наведені в (рис 5)

Банк землі за формою власності								
№ п/п	Район	Сільська рада	Приватна власність		Державна власність		КОМУНАЛЬНІ ЗЕМЛІ	
			шт.	га	шт.	га	шт.	га
1	Баришівський	Березанська міська рада	33	44,8	1	46,3	1	16,5
2	Баришівський	Коржієвська	1065	1987,6	37	61,1	28	340,8
3	Баришівський	Садівська	1642	2648,1	3	188,8	30	238,2
4	Баришівський	Семенівська	3430	4151,8	30	259,1	81	116,1
5	Баришівський	Яблунівська	1256	2118,9	13	47,2	7	169,6
		Всього	7426	10951,2	84	602,8	147	881,3

БАНК ЗЕМЛІ ЗА ФОРМОЮ ВЛАСНОСТІ



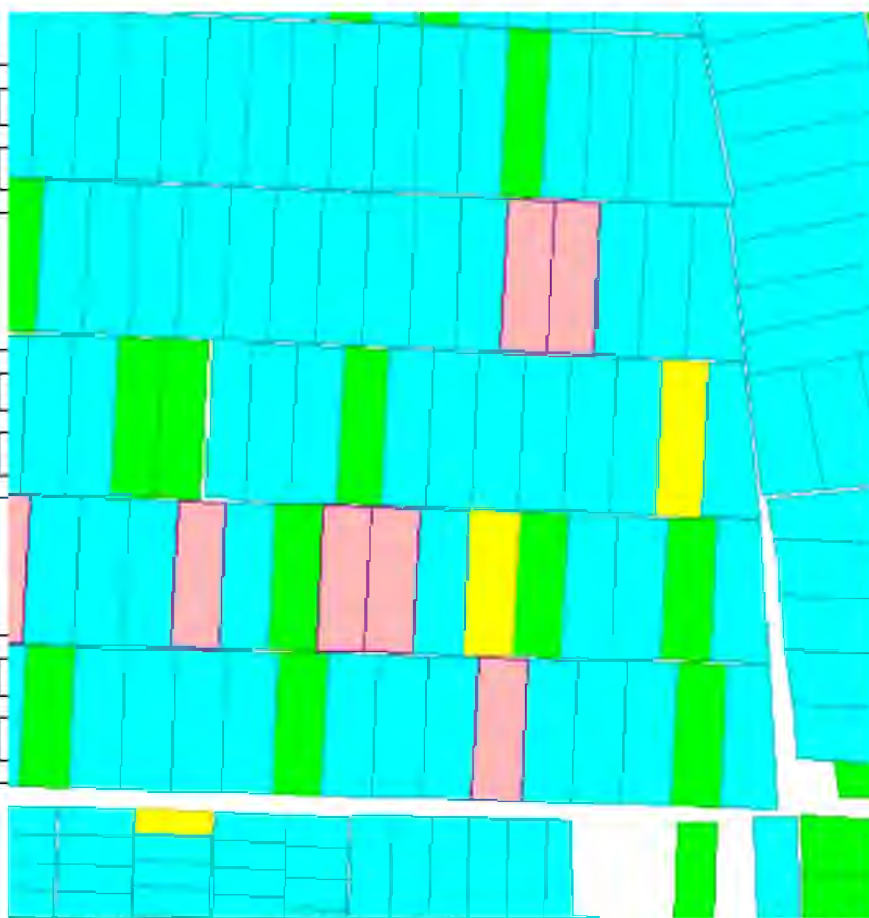
Рис. 5 Земельний банк по формі власності.

Показники даного розподілу показують що найбільшу площу займають ділянки з приватною формою власності: 10951,2 га, що складає 88% від загальної площі землекористування. Комунальних земель 881,3 га – 7% та найменша площа складається з земель державної власності - 602,8 га, відповідно 5% від загальної площі земель.

Під час проведення інвентаризації також було виявлено велику кількість ділянок які знаходяться в масивах полів які обробляються, але ці ділянки не сформовані,

відповідно у них відсутній кадастровий номер та вони ніде не зареєстровані (рис. 6). Вони займають досить велику площу – 203,4 га (192 земельні ділянки). Вирішенням даної проблеми є розроблення технічної документації на ці земельні ділянки та присвоєння кадастрового номеру. Ці земельні ділянки в подальшому будуть на балансі певної сільської ради та можуть бути здані орендарям. Після проведення даної процедури не залишиться земельних ділянок які обробляється «в чорну» та будуть приносити додатковий бюджет на баланс ОТГ.

Рис 6. Незформовані земельні ділянки в масиві поля



Дуже важливою складовою інвентаризації є визначення цільового призначення земельної ділянки та перевірка правильності використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (Табл. 3) . У разі нецільового

використання земельної ділянки орендар може бути за ініціативою орендодавця позбавлений права користування земельною ділянкою в судовому порядку (п. «г» ч.1 ст. 141, п. «а» ч.1 ст. 143 Земельного кодексу України).

Таблиця 3.

**Використання сільськогосподарських земель за цільовим призначенням в межах
Баришівського району Київської області**

01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11009,615
	2
01.02 Для ведення фермерського господарства	476,5771
01.03 Для ведення особистого селянського господарства	379,2721
01.04 Для ведення підсобного сільського господарства	35,1683
01.05 Для індивідуального садівництва	2,0963
01.06 Для колективного садівництва	1,1404
01.08 Для сінокосіння і випасання худоби	31,2722
01.09 Для дослідних і навчальних цілей	231,8009
01.11 Для надання послуг у сільському господарстві	7,2012
01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення	39,6399
16.00 Землі запасу	147,6823
16.00 Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	61,9814

Також, якщо землевласники виявляють земельні ділянки сільськогосподарського призначення під польовими дорогами та недооблікованими земельними ділянками (не успадкованими земельними ділянками або невитребуваними паями) вони можуть подати клопотання до сільської ради щодо дозволу на

розроблення технічної документації то подальшого взяття в оренду таких земельних ділянок. В свою чергу сільська рада має:

1. Надати дозвіл Землекористувачу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, а саме:

- 1.1. під польовими дорогами запроєктованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення;

- 1.2. під недооблікованими земельними ділянками (не успадкованими земельними ділянками або невитребуваними паями), за рахунок земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

2. Укласти трьохсторонню угоду, щодо виготовлення технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель

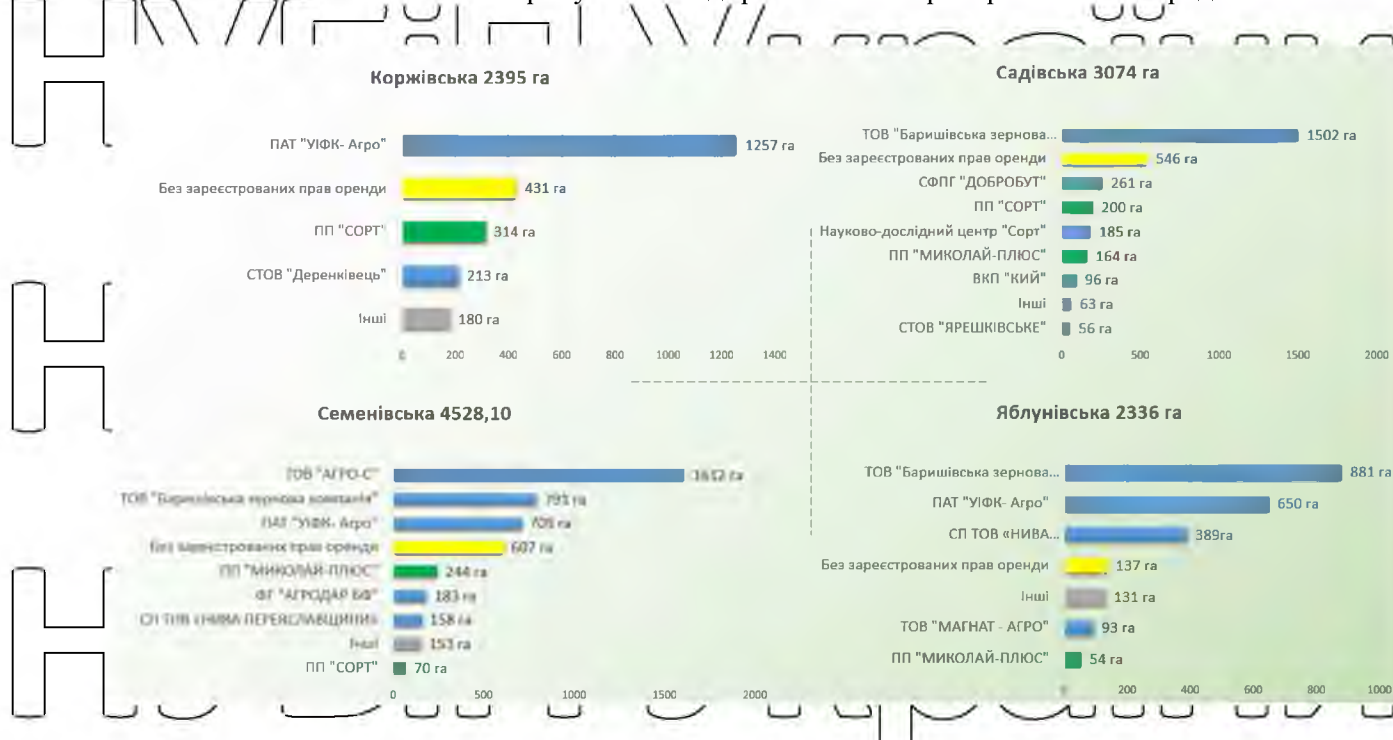
сільськогосподарського призначення під польовими дорогами та недооблікованими земельними ділянками (не успадкованими земельними ділянками або невитребуваними паями) на території певної сільської ради, за

рахунок земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, між землекористувачем (платник), міською радою та ліцензованою землепорядною організацією, для виконання вказаних робіт

3. Розроблену та погоджену технічну документації подати на розгляд та затвердження чергової сесії міської ради.

Наступним етапом проведення інвентаризації було виявлення всіх орендарів на території Коржівської, Садівської, Семенівської, Яблунівської сільських радах та Березанської міської ради Баришівського району. Дані за цими результатами були відображені в (рис. 7).

Рис. 7 Рейтинг присутності підприємств на території сільських рад



Великою проблемою для ОТГ та сільських рад безпосередньо є земельні ділянки

без зареєстрованих прав оренди. Фактично майже 85% цих ділянок знаходиться в масивах оброблюваних полів. Таким чином великі землекористувачі просто укладають усну домовленість з землевласниками ділянок та обробляють їх землі, при тому що договір оренди фактично відсутній. В такому випадку йде

колосальне недоотримання до бюджету. Тому безперечно найбільшу

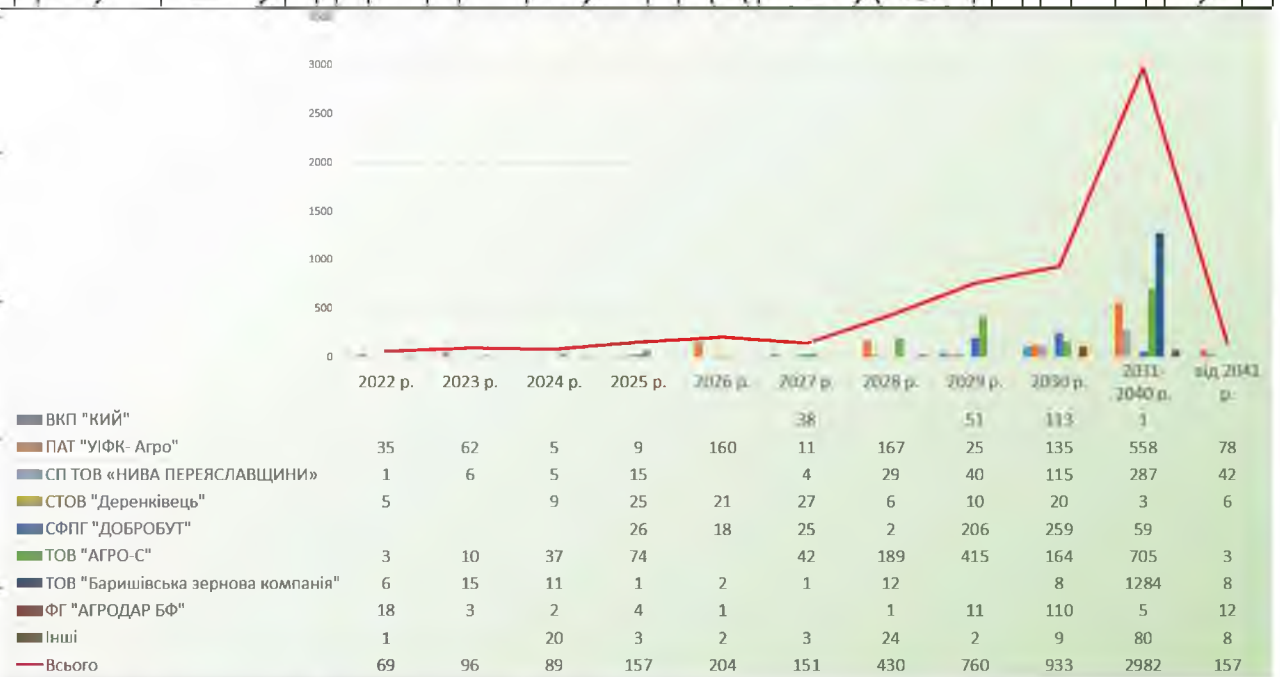
зацікавленість в виявленні цих земельних ділянок мають ОТГ. Інші 15%, як показує практика, можна віднести до земельних ділянок які обробляють, так звані, одноосібники. Простими словами вони є власниками цих земель та самі їх і обробляють, тому фактично договір оренди їм не потрібен априорі.

Також було відображено терміни дії оренди договорів ПП Сорт, ПП Миколай Плюс та інших землекористувачів в даних сільських радах і результати відображені в (рис. 8) та (рис. 9).

Рис. 8 Термін дії договорів ПП Сорт та ПП Миколай Плюс

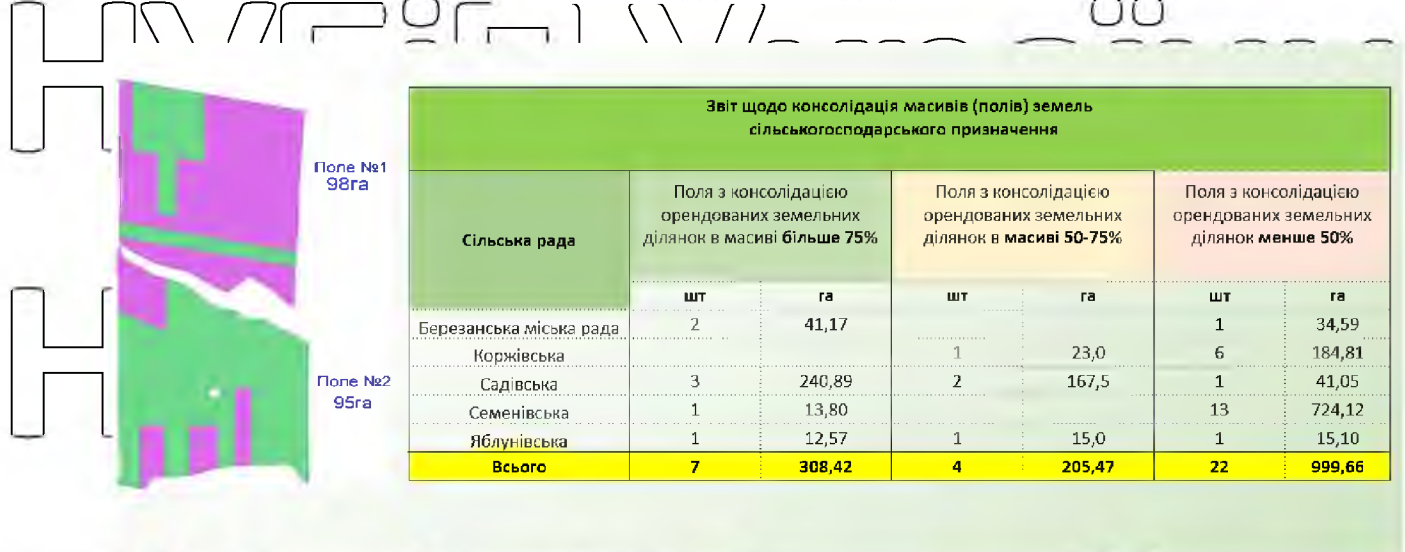


Рис. 9 Термін дії договорів інших землевласників



Додатково було проведено роботу по обмірам полів задля подальшої аналітики по недообробітку та самозахопленню в межах полів ПП Сорт та ПП Миколай Плюс, та відображення консолідації земельних масивів та подальшого обміну земельними ділянками для збільшення консолідації (рис. 10).

Рис. 10 Звіт щодо консолідації масивів



З даної аналітики ми можемо бачити що ПП Сортта ПП Миколай Плюс є істотний землекористувачем, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 % усіх земель масиву, лише на території 308 га. Безпосередньо основну площу в майже 1000 га консолідація знаходиться на рівні менше як 50%. Виходом з даної ситуації є створення з іншими землекористувачами акту обміну земельними ділянками та подальшою реєстрацією задля збільшення відсотка консолідації масивів земель сільськогосподарського призначення.

НУБІП України

НУБІП України

Висновки до розділу III

У сільському господарстві йде процес концентрації капіталів, що відображається у створенні інтегрованих структур. Дослідження ефективності їх роботи та об'рунтування оптимальних з точки зору управління і масштабів розмірів землекористувань і вирішення на цій основі соціально-економічних питань є важливим завданням економічної науки.

В процесі формування та об'рунтування інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної оброблено велику кількість інформації з ПККУ та ЄДР та сформовано низку тематичних карт з подальшою аналітикою по земельним ділянкам. Під час проведення інвентаризації також було виявлено велику кількість ділянок які знаходяться в масивах полів які обробляються, але ці ділянки не сформовані, відповідно у них відсутній кадастровий номер та вони ніде не зареєстровані.

Великою проблемою для ОТГ та сільських рад безпосередньо є земельні ділянки без зареєстрованих прав оренди. Фактично майже 85% цих ділянок знаходиться в масивах оброблюваних полів. Таким чином великі землекористувачі просто укладають усну домовленість з землевласниками ділянок та обробляють їх землі, при тому що договір оренди фактично відсутній. В такому випадку йде колосальне недоотримання до бюджету. Тому безперечно найбільшу зацікавленість в виявленні цих земельних ділянок мають ОТГ. Інші 15%, як показує практика, можна віднести до земельних ділянок які обробляють, так звані, одноосібники. Простими словами вони є власниками цих земель та самі їх і обробляють, тому фактично договір оренди їм не потрібен априорі.

Висновки

Землі України є внутрішньо неоднорідними та складаються з різних категорій земель, що мають своє економічне та господарське (цільове) призначення. Землі сільськогосподарського призначення мають пріоритетне значення серед інших категорій земель через своє природне, соціальне та економічне значення, так як вони є головним засобом аграрного виробництва. Безпосередньо ця якість і забезпечує необхідність встановлення на них особливого правового режиму.

Одним з основних чинників у набутті правового режиму земель сільськогосподарського призначення є збереження і поліпшення потенціалу земель сільськогосподарського призначення та, безпосередньо, їх охорона. Інвентаризація як процес упорядкування та управлінський засіб оптимізації наявних ресурсів є надзвичайно дієвим інструментом розкриття існуючого економічного потенціалу земельних відносин. Безпосередньо в умовах

земельного ринку та сучасного стану обліку земель інвентаризація має розглядатися безпосередньо з точки зору державного управління як контроль. Інвентаризація земель повинна мати статус державної управлінської функції, і її

основними завданнями має бути: – забезпечення достовірності, повноти та релевантності відомостей щодо всіх без винятку земель в Україні; – забезпечення валідації картографічних та інших відомостей щодо правовстановлюючих документів на кожну земельну ділянку; – забезпечення інформації щодо існуючих обмежень використання земельної ділянки. Сучасний стан

використання земельних ресурсів регіону характеризується досить великою освоєністю територій при цьому під сільськогосподарськими угіддями знаходиться майже половина усіх територій землекористування. Читома вага орендованої землі на господарство по області біля 90 %. Одним із незаперечних

досягнень земельної реформи є запровадження оренди землі. Майже половина площі земельних часток (паїв) здається в оренду терміном від 7 років. Аналіз

структури сільськогосподарських підприємств за економічними показниками та розміром сільськогосподарських угідь виявив, що в досліджуваному регіоні переважають сільськогосподарські підприємства, основою формування яких є оренда землі. Збільшення площ сільськогосподарського землекористування за рахунок оренди є одним із шляхів концентрації сільськогосподарського виробництва. Найбільшу частину угідь селяни передали в оренду господарствам, які створені на базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Земельні ресурси є стратегічною основою природокористування. Інтенсивність їх використання зв'язують з виконанням одночасно декількох функцій, серед яких потрібно виділити функцію територіального базису розміщення різних напрямів сільського господарства, функції природного ресурсу та основного засобу виробництва, найбільше значення земельні ресурси мають як основний засіб та предмет праці в сільському та лісовому господарствах. Інвентаризація земель проводиться з урахуванням принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з дотриманням єдиних засад та технологій їх оброблення. Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки. Метою інвентаризації земель є періодична перевірка фактичної наявності, стану та умов використання земель і відображення наявних змін на планово-картографічних матеріалах. На основі отриманих інвентаризаційних матеріалів відбувається багатоплановий процес перерозподілу земель, включаючи передачу земель у приватну і колективну власність, надання у користування підприємствам, установам і закладам, а також, юридичним і фізичним особам. У сільському господарстві йде процес концентрації капіталів, що відображається у створенні інтегрованих структур. Дослідження ефективності їх роботи та обґрунтування оптимальних з точки зору управління і

масштабів розмірів землекористувань і вирішення на цій основі соціально-економічних питань є важливим завданням економічної науки.

В процесі формування та обґрунтування інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення в межах Березанської міської об'єднаної

оброблено велику кількість інформації з ПККУ та ЄДР та сформовано низку тематичних карт з подальшою аналітикою по земельним ділянкам. Під час

проведення інвентаризації також було виявлено велику кількість ділянок які знаходяться в масивах полів які обробляються, але ці ділянки не сформовані,

відповідно у них відсутній кадастровий номер та вони ніде не зареєстровані.

Великою проблемою для ОТГ та сільських рад безпосередньо є земельні ділянки без зареєстрованих прав оренди. Фактично майже 85% цих ділянок знаходиться в

масивах оброблюваних полів. Таким чином великі землекористувачі просто укладають усну домовленість з землевласниками ділянок та обробляють їх землі,

при тому що договір оренди фактично відсутній. В такому випадку йде колосальне недоотримання до бюджету. Тому безперечно найбільшу

зацікавленість в виявленні цих земельних ділянок мають ОТГ. Інші 15%, як показує практика, можна віднести до земельних ділянок які обробляють, так звані,

одноосібники. Простими словами вони є власниками цих земель та самі їх і обробляють, тому фактично договір оренди їм не потрібен априорі.

Список Використаних Джерел

1. Санніков Д. В. Правовий режим земельних ділянок для садівництва громадян : автореф. дис.. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. В. Санніков. — Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. — Х., 2009. — 19 с.
2. Стаття 168 Земельного кодексу України.
3. Дудяк Н.В., Крушца Д.О. Теоретичні основи актуальних проблеми грошової оцінки земель України. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади : Збірник наукових праць Всеукраїнської науково-практичної конференції, м/Херсон, 06-07 березня 2018 р. Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2017. С. 111–113.
4. Вервейко А.П., Волкодав Н.В. Аналіз використання земельних ресурсів за результатами земельної реформи (на прикладі адміністративного району). Вісник ХНАУ. 2008. № 4. С. 167–174.
5. Евтихийев И. И. Регулирование земельных отношений в городах / И.И. Евтихийев. — Горки, 1929. — 136 с. Evtyhyev. I. I Regulation of land relations in cities / I. I Evtyhyev. — Gorki, 1929. — 136 p.
6. Кулинич П.Ф. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва як засіб охорони сільськогосподарських земель: правові питання. Часопис Київського університету права. 2007. № 2. С. 121–126.
7. Лакатош М.І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно-правові передумови. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Географія. Землеустрій. Природокористування». 2013. Вип. 2. С. 158–160.
8. Нестеренко Т.А., Білун Ц.В. Інвентаризація земель як основний компонент у земельному кадастрі та системі управління земельними ресурсами (на прикладі Ківерцівського району Волинської області). Вісник Львівського

національного аграрного університету. Серія «Економіка АПК». 2013. № 20(2). С. 153–158.

9. Даугуль В.Я., Алексенко А.А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. Харків : Фактор, 2018. 176 с.

10. Носік В.В. Відшкодування збитків і втрат у земельному праві України. Юридичний журнал. 2003. № 5. С. 68–72.

11. Кулинич П.Ф. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва як засіб охорони сільськогосподарських земель: правові питання. Часопис Київського університету права. 2007. № 2. С. 121–126.

12. Кондратенко Д. Ю. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ПРАВОВА ФОРМА ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. -2019. –ст. 124-128.

13. Лакатош М.І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно-правові передумови. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Географія. Землеустрій. Природокористування». 2013. Вип. 2. С. 156–161.

14. Закон України „Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000-2015 роки”: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1989-14>.

15. EBITDA//Вікіпедія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.wikipedia.org/wiki/EBITDA>.

16. Рейтинг 20 самых эффективных агрокомпаний Украины / FORBES. – № 8, август 2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://forbes.net.ua/magazine/forbes/1399408-reiting20-samyh-effektivnyh-agrokompanij-ukrainy/1399420#cut>

17. Шиян В.Й. Агрохолдинги в системі господарських структур / В.Й. Шиян, І.В. Горковенко // Вісник ХНАУ / Серія : Економічні науки. – 2011. – № 5. – С. 43–50.

18. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк та ін. : Матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників, (Київ, 26–27 лют. 2009 р.). – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 115

19. Ліщенко Т.М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. на дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Інститут економіки та прогнозування НАН України. – К., 2006. – 24 с

20. Артюшин В.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с

21. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.

22. FAO. (2012). Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Rome: FAO.

23. Ruden, O. (2017). Agricultural Land Consolidation – New Suggestions from the Legislative Branch of Government. Young Scientist, 8, 380-384

24. Hartvigsen, M. (2015). Integrated voluntary land consolidation – A Third model for land consolidation in Central and Eastern Europe. FAO Land Tenure Journal, 1–2 015, 9-43.

25. Ruden, O. (2017). Agricultural Land Consolidation – (New Suggestions from the Legislative Branch of Government. Young Scientist, 8, 380-384

26. Дієсперов В.С. Використання земельних ресурсів сільських територій / В.С.

Дієсперов // Економіка АПК. - 2014. - № 11. - С. 48-56

27. Зось-Кіор М. В. Використання моделей при прогнозуванні ефективності управління національними земельними ресурсами / М. В. Зось-Кіор // Вісн. Сумського нац. аграр. ун-ту: зб. наук. пр. Серія "Економіка і менеджмент". - 2015. - № 8 (65). - С. 224-229

28. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: спец. 08.00.06 "Економіка природокористування" / А. Г. Мартин. - К., 2013. - 42 с

29. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток земельних відносин / М. М.

Федоров // Економіка АПК. - 2011. - № 7. - С. 55-60

30. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. - К., 2003

31. Грабинський І. М. Сучасні економічні системи: навч. посібник. Львів: Інтереко, 1997. 176с.

32. Дорош Й. М., Дорош О. С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навч. Посіб. Херсон: Вид-во Гринь Д. С., 2017. 649с.

33. Новаковська І. О. Економіка землекористування: навч. Посіб. Київ: Аграр. Наука, 2018. 400с.

34. Андрейцев В. Д. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. [2-ге вид., випр.]. - К.: Знання, 2007. 445 с

35. Гребенюк М. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення: проблеми, перспективи, зарубіжний досвід. Право України, 2007. №9. С. 41-45

36. Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення: монографія / О. В. Чаплигіна, А. А. Шиян, Т. Т. Горобчук, Б. Є. Грабовецький. - Вінниця : ВНТУ, 2012. - 178 с.

37. Чабаєнко М. М. Сільськогосподарський товаровиробник як аграрно-

правова категорія. Проблеми інтеграції та диференціації в екологічному праві: Матеріали Всеукр. наук.-практ. круглого столу (м. Дніпропетровськ, 25 верес. 2014 р.). Дніпропетровськ, 2014. С. 137–145

38. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#>

39. Мартин А. Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах [Електронний ресурс] / А. Г. Мартин. URL: http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57.

38&catid=62:2011-01-12-14-57.

40. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. *Агросвіт*. № 11. 2015. С. 24–30.

41. Стасюк С. О. Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеської області: кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня «Магістр». Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій» / С. О. Стасюк. Керівник: к. екон. н., доц. Мовчан Т. В. / ОДАУ Одеса, 2019. 67 с.

42. Земельний кодекс України: Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

43. Бутенко Є. В. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських землекористувань у ринкових умовах: моногр. / Є. В. Бутенко. – К.: Гордон, 2010. – 158 с.

44. Дорош Й. М. Напрями підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування на регіональному рівні (на прикладі Київської області) / Й. М. Дорош, М. П. Стецюк. – К.: Урожай, 2011. – 168 с.

45. Кустовська О. В. Економічні засади формування сільськогосподарських землекористувань: моногр. / О. В. Кустовська – К.: Арістей, 2011. – 180 с.

46. Талавиря М. П. Розвиток сільських територій на засадах сталості. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка. 2016. – Вип. 1(47).

Т.2. – С.146-150

47. Талавиря М.П. Аналіз сучасного стану та оцінка ефективності діяльності сільськогосподарських підприємств Київської області. Перша міжнародна науково-практична конференція: Інновації в освіті, науці та виробництві. 2017. С. 199-201,

48. Тихенко Р.В. Розвиток системи землеустрою: Історія, сучасний стан, перспективи / Р.В. Тихенко // Інноваційна економіка. – 2012. – №7. – С. 23-29.

49. Popov, A. (2016a). The Scientific Approaches to Definition of Agricultural Land Consolidation. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 3, 31-35

50. Martyn, A., Krasnolutskyi, O. (2011). Agricultural Land Consolidation and the Legal Mechanisms of Its Implementation in Ukraine. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 5, 16-21

51. Stupen, M., Dudych, H. (2015). Lease as a Form of Land Consolidation. *Ekonomist*, 7, 34-37

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП **Додатки** України

НУБІП України

НУБІП України

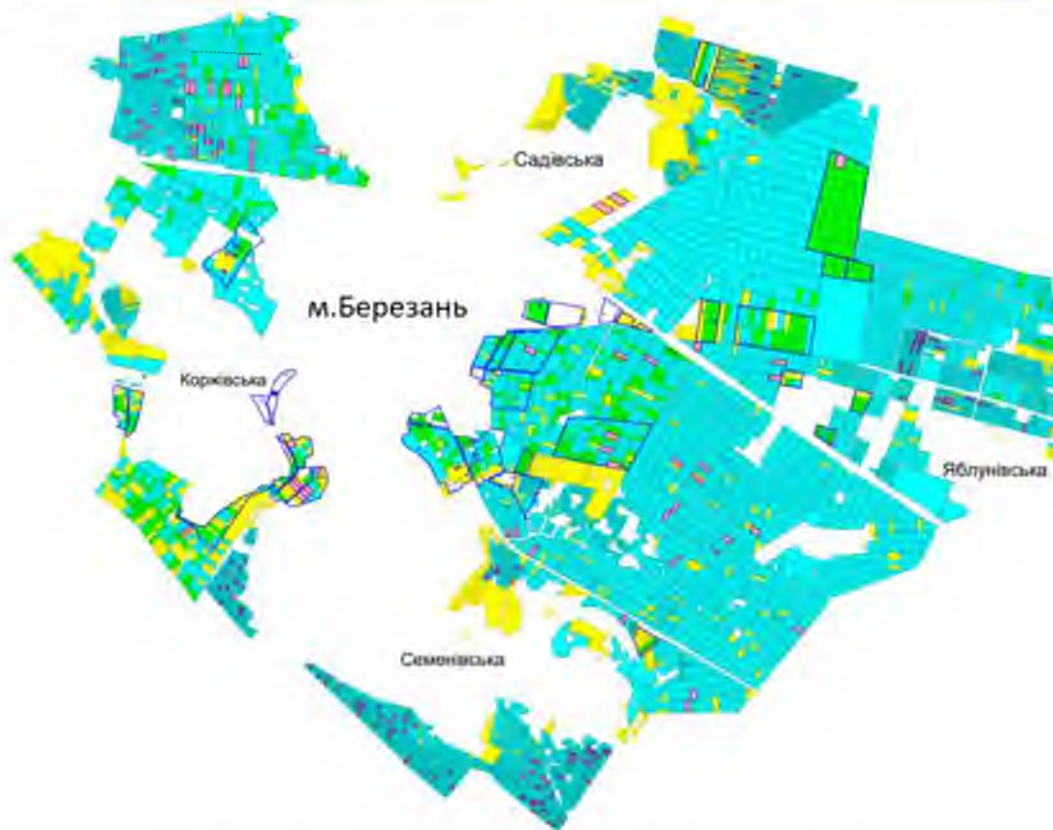
НУБІП України

НУБІП України

Територія землекористування ПП «Миколай-Плюс» / ПП «Сорт»

Додаток А

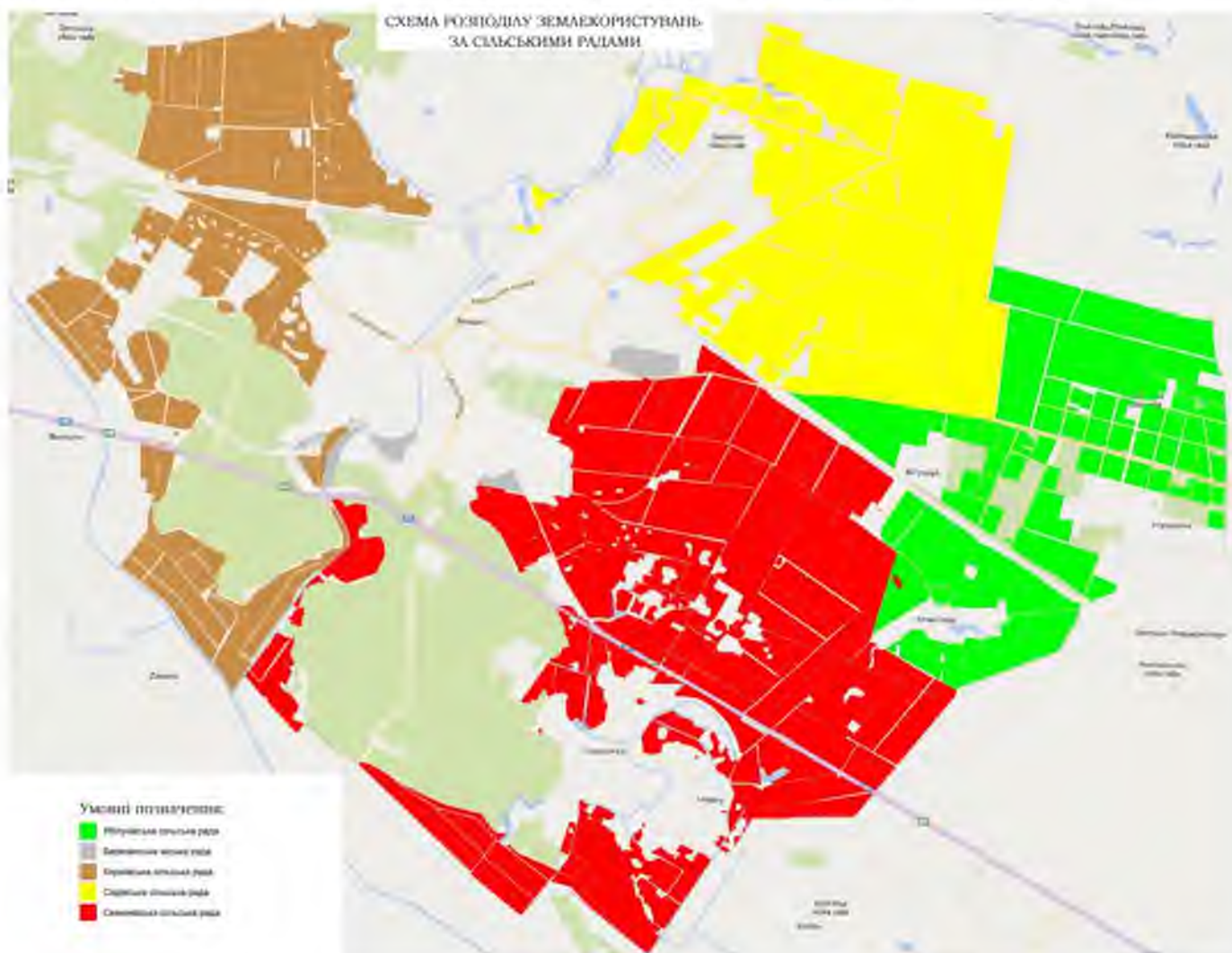
- ПП «Миколай-Плюс» / ПП «Сорт»
- Без зареєстрованих прав оренди
- Конкуренти
- Поля обробітку
- Відсутні на ПККУ/допроектовано



НУБІП України

СХЕМА РОЗПОДІЛУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЗА СІЛЬСЬКОМИ РАДАМИ

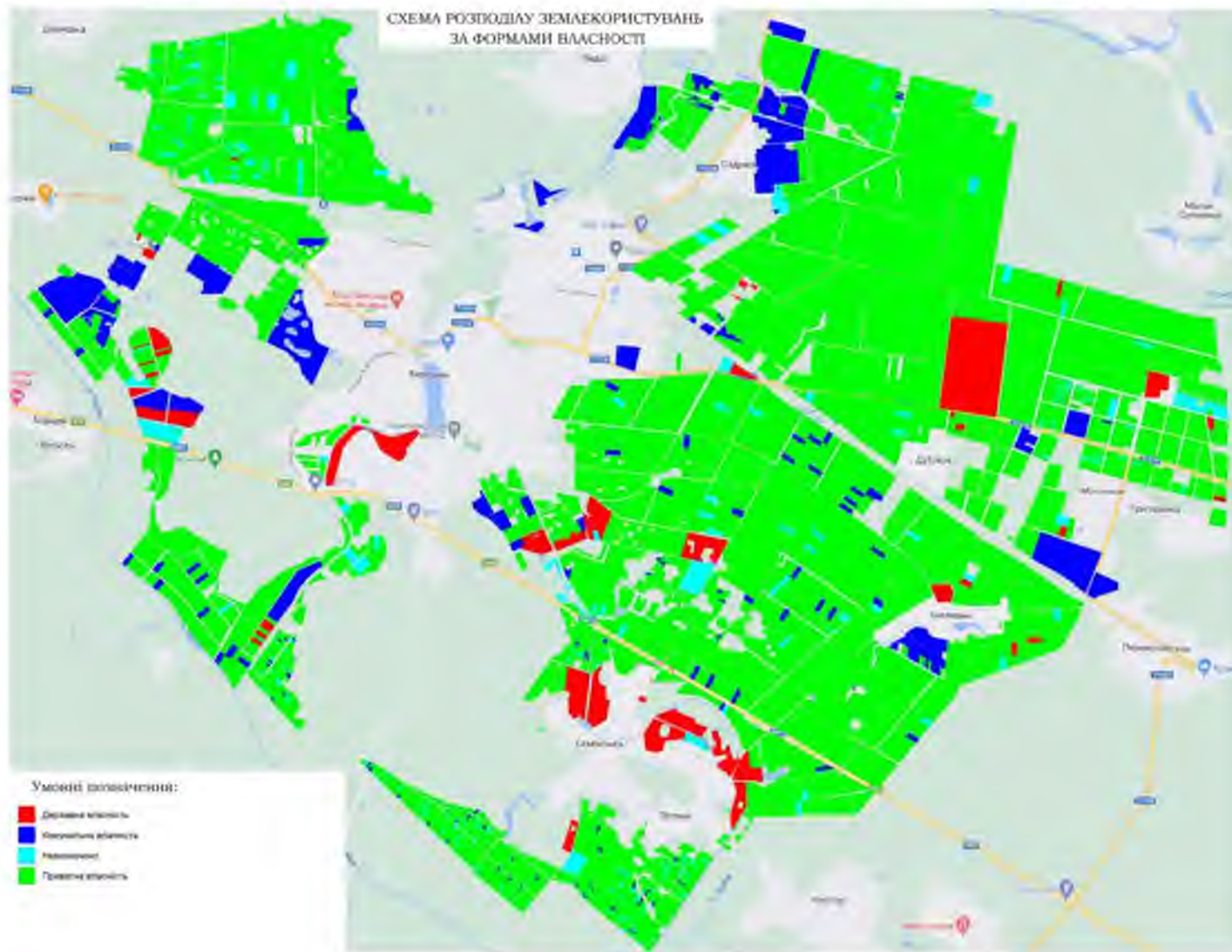
Додаток Б



U

НМБІП Vukajin

Додаток В



НУБІП України

Додаток Г

Дані про агро виробничі групи ґрунтів



НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України