

**МАГІСТЕРСЬКА
КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

13.05. – МКР.2109 «С» 2023.11.13.019 ПЗ

Коник Павло Олексійович

2024

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

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування
 _____ д.е.н., проф.
 Євсюков Т.О.
 (підпис)
 « _____ » _____ 2
 024 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри управління земельними ресурсами
 _____ д.е.н., проф. Дорош О.С.
 (підпис)
 « _____ » _____ 2024 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: «Землевпорядне забезпечення відведення земельних ділянок
в оренду для ведення товарного сільськогосподарського
виробництва із земель комунальної власності
сільськогосподарського призначення»**

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми
 доктор економічних наук, професор

_____ **Мартин А.Г.**
 (підпис)

**Керівник магістерської кваліфікаційної
роботи, доктор економічних наук,
професор**

_____ **Дорош О.С.**
 (підпис)

Виконав

_____ **Коник П.О.**
 (підпис)

Київ – 2024

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування
Кафедра управління земельними

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами
д.е.н., професор

_____ О.С. Дорош

« _____ » _____ 2024 р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ
Коника Павла Олексійовича

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема магістерської роботи «Землевпорядне забезпечення відведення земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення»

Затверджена наказом ректора НУБіП України від «13» листопада 2024 року № 2109 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру « _____ » _____ 2024 р.

Вихідні дані до магістерської роботи: дані про стан земельних ресурсів Джулинської сільської ради Гайсинського району Вінницької області інформація про якісний стан

земель, дані Державного земельного кадастру про картографічну основу об'єкта дослідження.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Розкрити теоретичні та методичні основи землевпорядного забезпечення відведення земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення.

2. Проаналізувати чинні нормативно-правові акти щодо реалізації процесу відведення земельних ділянок для зазначених цілей й оцінити їх відповідність до сучасних потреб.

3. Охарактеризувати використання земель сільськогосподарського призначення у Вінницькій області та ефективність використання земельних ресурсів об'єкту дослідження;

4. Проаналізувати розвиток земель, що надаються в оренду в умовах післявоєнного часу;

5. Сформувати систему заходів щодо оптимізації використання та охорони земель.

Перелік графічного матеріалу (за потреби):

Дата видачі завдання «___» _____ 20__ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

О.С. Дорош

Завдання прийняв до виконання

П.О. Коник

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| ЗМІСТ | 6 |
| ВСТУП | 7 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ..... | 9 |
| 1.1. Правове регулювання орендних відносин на землі..... | 9 |
| 1.2. Поняття та особливості використання земель сільськогосподарського призначення | 16 |
| 1.3. Методологічні підходи до відведення земельних ділянок в оренду | 28 |
| РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ОРЕНДУ ДЛЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА..... | 32 |
| 2.1. Характеристика земель сільськогосподарського призначення Джулинської територіальної громади Гайсинського району Вінницької області..... | 32 |
| 2.2. Геодезична та геоінформаційна основа при складанні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності..... | 42 |
| 2.3. Виявлення проблем землевпорядного забезпечення відведення земель в оренду | 48 |
| РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСІВ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ОРЕНДУ | 53 |
| 3.1. Пропозиції щодо оптимізації процедур відведення земельних ділянок комунальної власності в оренду | 53 |
| 3.2. Використання результатів кадастрових зйомок у землевпорядному процесі..... | 59 |
| 3.3. Впровадження заходів з охорони ґрунтів на орендованих землях | 71 |
| ВИСНОВКИ..... | 80 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ | 82 |
| ДОДАТКИ..... | 88 |

ВСТУП

На сучасному етапі основними реальними та потенційними загрозами національній безпеці України, стабільності в суспільстві є нераціональне, виснажливе використання ресурсів як невідновлюваних, так і відновлюваних. Для запобігання цим загрозам і створення безпечних умов життєдіяльності населення перед органами державної влади та органами місцевого самоврядування ставиться завдання підвищення ефективності використання ресурсів, формування збалансованої системи природокористування.

Передача повноважень та ресурсів територіальним громадам у процесі децентралізації вимагає від органів місцевого самоврядування організації їх раціонального використання, розпорядження та контролю для забезпечення соціально-економічних потреб, залучення інвестицій, охорони природи, збереження історико-культурної спадщини базуючись на принципах сталого розвитку.

Ведення товарного сільськогосподарського виробництва в сучасних реаліях набуває неабиякого значення, бо це передусім забезпечення продовольчої безпеки як в Україні, так і країн світу, що підтверджується нинішньою ситуацією продовольчої кризи, що є наслідком вторгнення РФ на територію нашої держави. Тому зміни, що відбулись в законодавчому полі, щодо надання земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення за спрощеною процедурою сприяє розв'язанню проблемних питань у цьому процесі.

Щодо землевпорядного процесу відведення земельних ділянок для вказаних потреб, то маємо також проблеми пов'язані із застарілістю стандартів, норм і правил та наявною несумісністю й суперечливістю між окремими нормативно-правовими актами.

То ж пошук шляхів їх вирішення є науковою та практичною проблемою, актуальність якої обумовила вибір теми магістерської роботи.

Мета магістерської роботи - засвоїти процес відведення земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення, виявити прогалини в ньому та надати пропозиції для їх усунення.

Для досягнення мети були поставлені наступні завдання:

- розкрити теоретичні та методичні основи землевпорядного забезпечення відведення земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати чинні нормативно-правові акти щодо реалізації процесу відведення земельних ділянок для зазначених цілей й оцінити їх відповідність до сучасних потреб;
- вивчити обраний об'єкт дослідження й апробувати його для розкриття сутності землевпорядного забезпечення відведення земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення для виявлення проблем у цьому процесі;
- вдосконалення механізму регулювання раціонального використання земельних ресурсів та розроблення системи заходів з використання та охорони земель.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення на території Джулинської сільської ради Гайсинського району Вінницької області.

Предметом даного дослідження є методологічні та практичні засади використання та охорони земель громади.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Правове регулювання орендних відносин на землі

В умовах агресії російських загарбників проти України, виникла невідкладна потреба осучаснення чинного законодавства з метою якнайшвидшого переведення економіки нашої держави у режим воєнного стану. Такі зміни в законодавстві мають стосуватись різноманітних напрямів діяльності держави, однак вкрай важливим в цьому контексті є якісне правове забезпечення продовольчої безпеки України в умовах воєнного стану. З огляду на це, своєчасним і важливим є внесення законодавчих змін стосовно порядку укладення та реалізації договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення [1].

Питання орендних відносин стосовно земель сільськогосподарського призначення із року в рік стає досить актуальним, в силу наявності недосконалості національного законодавства. Тому для сталого розвитку держави особливої уваги набуває питання оренди земель сільськогосподарського призначення. В умовах сьогодення з урахування наряду реформування земельних правовідносин постає завдання вирішення зазначених недоліків, та розвитку інституту оренди.

Оренда є доволі ефективним способом консолідації земель сільськогосподарського призначення. Але вона не належить до числа надійних способів цієї консолідації. Відповідні договори за певних умов можна розірвати, зрештою, їх термін дії з часом закінчується [2].

Популярність оренди земель сільськогосподарського призначення зумовлена багатьма об'єктивними причинами, зокрема:

- землевласники здебільшого не мають достатніх коштів для налагодження власного сільгоспвиробництва;

- значна частка мешканців сільської місцевості – люди передпенсійного або пенсійного віку. І це друга вагома причина, яка грає на користь оренди;

- в сільській місцевості спостерігається високий рівень безробіття, а саме оренда надає можливість власникам земельних паїв хоч якось виживати в непростих економічних умовах [3, 4].

Одним із визначальних чинників ринку земель сільськогосподарського призначення є вдосконалення системи орендних відносин, бо не можна заперечувати що саме орендні відносини земель сільськогосподарського призначення – основа розвитку ринку земель.

Оренда – це договірні відносини. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

В процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово змінювалось. Це відноситься і до права користування землею, а саме права постійного користування та права оренди земельною ділянкою. Якщо право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку, яке набувається, за певним виключенням, юридичними особами, що здійснюють як підприємницьку, так і не підприємницьку діяльність, і може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, то право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України [5], Цивільним кодексом України [6], Законом України «Про оренду землі» [7], іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, комунальній або державній власності. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених законом, а земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Договір оренди землі – договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. (ст. 13 Закону). Майже тотожне визначення договору оренди земельної ділянки містить ст. 792 ЦК України [6], однак, в її положеннях не акцентується увага на обов'язках орендаря, окрім такого обов'язку як надання ним орендатору зустрічного еквівалента – плати за користування землею.

Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Слід відмітити, що договір про відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки.

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін або на вимогу однієї із них може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [8].

Право оренди (суборенди) земельної ділянки, як і право постійного користування земельною ділянкою, підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень» [9] і відповідно до ст. 125 ЗК України виникає з моменту такої реєстрації. Якщо інше не встановлено законом, саме з цього моменту, об'єкт за договором вважається переданим орендодавцем орендареві.

Законодавець не встановлює обмежень щодо суб'єктного складу сторін цього договору. Наймодавцем (орендодавцем) може бути будь-який учасник цивільних правовідносин, який є власником земельної ділянки, або уповноважена ним особа. Суб'єктами права власності на землю є: фізичні та юридичні особи (на землі приватної власності); територіальні громади, які реалізують своє право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування (на землі комунальної власності); держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (на землі державної власності) (ст. 80 ЗК України).

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною [10, 11].

Договір оренди землі є двостороннім, строковим і оплатним. Особливістю правової природи цього договору є те, що його цивільно-правова основа доповнюється особливістю предмета, яким є земельна ділянка як невід'ємна і головна складова довкілля, основне національне багатство.

Істотні та факультативні умови цього договору, порядок укладення та припинення, а також інші його особливості прописані у Цивільному кодексі України, Законі України «Про оренду землі», а також у Перехідних положеннях Земельного кодексу України [9]. Однак найбільша нормативна деталізація цього договору здійснена в Законі України «Про оренду землі». Зокрема, відповідно до ст. 15 цього Закону, істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи [12, 13]. Порядок укладення договору оренди землі регулюється ст. 16 Закону України «Про оренду землі». Строк дії договору оренди землі визначається статтею 19 цього Закону, відповідно до якої строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права. Права та обов'язки орендаря і орендодавця визначаються розділом IV Закону України «Про оренду землі».

Однак війна внесла свої жахливі корективи у всі без винятку сфери суспільного життя в Україні, поставила під загрозу життя, здоров'я наших громадян, спричинила загрозу продовольчої кризи через окупацію значної частини нашої території. У зв'язку з цим, з метою забезпечення продовольчої безпеки в Україні було прийнято низку змін до законодавства, в тому числі було змінено правовий порядок укладення, реалізації та припинення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Ці зміни знайшли відображення у

Перехідних положеннях Земельного кодексу України. Зокрема, відповідно до підпункту 1 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану. Ця законодавча вимога стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення: державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування; а також земельних ділянок приватної власності. Крім цього, відповідно до підпункту 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачена передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв). Також у підпункті 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачені умови, на яких мають здійснюватись такі договори оренди. Зокрема, а) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області; б) орендар земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів

нерухомого майна (будівель, споруд); закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі; зміну цільового призначення земельної ділянки. Зазначені умови підпункту 2 п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України свідчать про суттєві обмеження та заборони в реалізації низки прав сторін договору оренди землі порівняно з тим, як ці права трактувались у довоєнний період.

Договір оренди землі є важливою правовою підставою користування землею в Україні. Поняття договору оренди землі є нормативно закріплено у ст. 792 Цивільного кодексу України та у ст. 13 Закону України «Про оренду землі». З метою уникнення розбіжностей у трактуванні цього поняття у різних законодавчих актах видається за необхідне його уніфікувати і закріпити в єдиній редакції і в Цивільному кодексі України, і в Законі України «Про оренду землі».

Однак особливого значення договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення набуває у період воєнного стану, адже забезпечення використання за призначенням максимальної кількості таких земельних ділянок на умовах оренди є запорукою продовольчої безпеки нашої держави у воєнний час.

З цією метою були прийняті зміни до Земельного кодексу України 24 березня 2022 р. та 12 травня 2022 р. Ці зміни передбачають деякі обмеження принципу свободи договору під час дії воєнного стану і запровадження окремих елементів адміністративно-правового регулювання, а також заборони сторонам користуватись деякими правами (наприклад, заборона поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду та ін) [14].

Також законодавством спрощено процедуру передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час дії воєнного стану. Також передбачено електронну форму договору оренди землі з кваліфікованим електронним підписом, що сприятиме кращій ідентифікації укладених договорів та контролю за ними [1] .

Зміни у правовому забезпеченні оренди землі забезпечать використання за цільовим призначенням максимальної кількості сільськогосподарських земель в Україні на умовах оренди, а також спрощення передачі в оренду таких земель. Такі правові заходи, сприятимуть забезпеченню продовольчої безпеки нашої держави в тяжкий воєнний час.

1.2. Поняття та особливості використання земель сільськогосподарського призначення

Раціональне використання земельної ділянки напряму залежить від її цільового призначення, адже лише оперуючи чітко встановленою метою експлуатації землі можна розробляти перелік конкретних методів її використання, визначати особливості розміщення продуктивних сил у межах ділянки, встановлювати склад земельних угідь, а також здійснювати контроль за раціональним землекористуванням земельних ресурсів. Сучасний рівень родючості земель сільськогосподарського призначення катастрофічно низький.

Регулююча ціль кадастру щодо земель сільськогосподарського призначення базується на ефективному використанні земельних ресурсів для забезпечення населення країни продуктами харчування, а сільськогосподарською сировиною – промисловість, а також впровадження системи заходів по охороні земельних ресурсів, в тому числі збереженню та відтворенню родючості ґрунтів [15, 16]. Тому

першочерговим завданням землевласників і землекористувачів є постійне відновлення родючості землі, а це може бути досягнуто завдяки її раціональному використанню .

Одним з основних завдань кадастру України є наповнення на 100% Державного земельного кадастру достовірними та повноцінними відомостями про земельні ділянки, межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку та даними про показники обліку кількості та якості земель.

Досвід використання земель іноземними країнами характеризується різними підходами до вирішення питання забезпечення ефективного та раціонального використання земель, зокрема сільськогосподарських, мається на увазі історичний досвід певної країни та її національні особливості.

Політика всіх розвинених держав, які орієнтуються на досягнення раціонального землекористування та забезпечення гармонійних земельних відносини характеризується досить сильним регулятивним впливом держави та дотриманні принципів земельного законодавства. У багатьох розвинених іноземних країнах (Франція, Німеччина, Нідерланди, Канада) одним із головних аспектів землекористування є захист та охорона родючості ґрунтів, саме тому в даних державах існує механізм, що спрямований на їх охорону і який регулюється на законодавчому рівні. Зазначимо, що в нашій державі сформована нормативно-правова база щодо охорони земель, однак ефективність її досить низька, що підтверджується поширенням деградаційних процесів земель.

Досить цікавими у сфері раціонального землекористування є досвід роботи системи державного регулювання щодо охорони родючості ґрунтів у Німеччині. В країні сільськогосподарські землі займають площу більше 54 % від загальної території. Проте біля половини з них класифікуються як менш придатні для вирощування сільськогосподарських культур. Щодо власності на землі, то майже всі сільськогосподарські землі знаходяться у приватній власності. Обмеження землеволодіння для приватних осіб в даній країні становить до 20 га. Майже 71 %

земель сільськогосподарського призначення – орендуються. Реалізація державного регулювання щодо збереження та охорони ґрунтів здійснюється за допомогою надання консультацій та субсидій. Консультації щодо ефективного ведення господарської діяльності, раціонального землекористування та охорони ґрунтів проводяться у середовищі фермерів так званими аграрними палатами, вони є безкоштовними. Для збереження ґрунтів дотримуються системи сівозмін, а також висівають покривні та підсівні культури на зимовий період.

Франція – одна із розвинених країн Європейського Союзу та основний виробник сільськогосподарської продукції, на яку приходить майже 17 % аграрного виробництва ЄС. Для порівняння, обсяг виробництва сільськогосподарської продукції Франції у 2018 році склав 73 млрд. євро, у Німеччині – 56 млрд. євро, відповідно в Італії – 51 млрд. євро. До того ж у Франції найбільше площ сільськогосподарських земель порівняно з іншими Європейськими країнами – 27,8 млн. га. [3]. Модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції побудована з метою збереження земельних ресурсів, природного середовища, охорони земель, і реалізується за співучасті приватної неприбуткової організації – SAFER (Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій), що підпорядковується Міністерству сільськогосподарства та Міністерству фінансів Франції. Найважливішою функцією даної організації є стимулювання розвитку фермерського господарства, що досягається за допомогою обмеження площ земельних ділянок у володінні одного користувача. У разі, якщо суб'єкт має намір купити земельну ділянку, проте вже володіє земельними площами, що перевищують гранично допустимі, такому суб'єкту буде відмовлено. Замість того, першість у придбанні землі отримає фермер, що має менші площі землеволодіння, або фермер, що націлений на створення власної справи. Проте SAFER має переважне право викупу земельної ділянки і може зупинити процес купівлі-продажу якщо запідозрить, що завідома знижена ціна на землю, новий землевласник купує земельну ділянку у спекулятивних цілях або для

зміни її цільового призначення. До того ж новий землевласник обов'язково повинен мати відповідну освіту або досвід ведення сільськогосподарської діяльності [4, 7]. Щодо Болгарії, то земельна реформа в державі бере свій початок, як і в Україні, у 1991 році з паювання земель колгоспів, однак від України вона відрізнялась тим, що землю передали тим, хто був її власником до 1946 року. З 2004 року був запроваджений мораторій строком на 3 роки на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Після вступу Болгарії до Європейського Союзу почалася адаптація земельного законодавства у відповідності до стандартів та норм Євросоюзу. З 2014 року земельні ділянки мають можливість придбати іноземці без обмежень у земельній площі. Це дало можливість країні отримувати інвестиції в аграрний сектор. Однак, умовою придбання земельних ділянок громадянами Болгарії та Європейського Союзу, юридичними або фізичними особами є проживання на території країни не менше 5 років. Така країна як Естонія, пішла шляхом відновлення історичної справедливості та повернення права володіння землями тим, хто панував на ній до 1940 року. Щодо купівлі-продажу земельних ділянок, то громадяни країн Європейського Союзу мають право придбати землю при умові ведення на ній сільськогосподарської діяльності. Громадяни держав за межами Євросоюзу мають право використовувати земельні ділянки площею до 10 га. На сьогоднішній день, в Естонії переважають орендні відносини, біля 60 % земель сільськогосподарського призначення орендують виробники продукції сільського господарства. Щодо Польщі, то головними засадами землекористування країни є захист та охорона земель сільськогосподарського призначення; формування прозорого ринку сільськогосподарських земель, створення фермерських господарств сімейного типу, оскільки за законодавством Польщі основою системи сільськогосподарського виробництва продукції мають бути сімейні ферми, а землевласниками можуть бути лише суб'єкти, що будуть вести господарську діяльність; створення можливостей щодо отримання фермерами доступу до земельних ділянок державної власності, а

також можливості підвищення конкурентної здатності польських фермерів. У Польщі існує переважне право викупу земельних ділянок і надається воно в першу чергу фермеру, у якого земельна ділянка, що продається знаходиться в оренді не менше трьох років та Національному центру підтримки сільського господарства. Тобто, система ринкового обігу земель Польщі побудована таким чином, щоб вона відповідала всім критеріям ефективного та раціонального землекористування, збереженням земельних ресурсів, природного середовища та інтересів польських фермерів.

Литва схожа на Україну у питанні реформування земельних відносин. Насамперед це стосується радянського минулого, колективізації та розпадом соціалістичної системи. Реформування земельних відносин бере свій початок з 90-х років, з повернення земельних ділянок колишнім власникам. Згідно Закону Литви «Про земельну реформу», що був прийнятий у 1991 році, були відновлені права власності на землі сільськогосподарського призначення, а також можливість придбання земельних ділянок. З 2014 року було дозволено купувати землю іноземцям з певними обмеженнями стосовно площі, відповідних дозволів та вартості земельних ділянок. Обмеження земельних ділянок для фізичних осіб становило до 500 га, для юридичних – до 2000 га. До того ж, ще однією вимогою для фізичних осіб є досвід роботи у даній сфері, а фермери, яким ще не виповнилося 40 років – мали отримати спеціальний дозвіл від Національної земельної служби. Біля 79 % сільськогосподарських земель знаходяться у приватній власності. Наразі ринок земель відкритий, хоча з певними обмеженнями щодо купівлі-продажу земельних ділянок [11]. Земельна реформа Латвії починалася з повернення права власності на сільськогосподарські землі спадкоємцям родин, які вели на ній господарську діяльність до 1940 року. Реформа давала можливість сільським жителям купувати земельні ділянки у приватну власність та змінювати її цільове призначення. Щодо переважного права викупу земельної ділянки, то в Латвії воно належить орендарю землі, місцевого самоврядування та Латвійського Земельного

фонду. Концентрація земель у власності однієї особи контролюється за допомогою відповідних обмежень і становить до 2000 га. До того ж суворо контролюється виконання вимог землекористування в аграрному секторі [9].

Необхідно зазначити, що позитивних результатів використання земель у державах Європейського Союзу досягають завдяки врахуванню економічних, екологічних та соціальних аспектів, а саме: наявності та дотримання плану розвитку сільського господарства; дієвої нормативно-правової бази з врегулювання земельних питань, яка є основою раціонального використання земельних ресурсів; ретельним контролем за дотриманням законодавства, норм та вимог у сфері використання земель, що позитивно позначається на екологічній складовій землекористування; надання державою коштів для вжиття заходів щодо охорони земель та покращення якісного стану ґрунтів, здійснення вчасної оцінки земельних ділянок.

Сучасна криза землекористування і стан ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, будучи частиною системної кризи в економіці України, змінюють баланс екологічної та економічної складових агровиробничої системи. Специфіка ситуації при цьому полягає у зниженні необхідного рівня цих компонент. Передусім, біля п'ятидесяти відсотків земель сільськогосподарського призначення зазнали дії деградаційних процесів. З іншої сторони, господарства, хоч і намагаються зберегти якісний стан земель, проте не мають достатніх ресурсів для цього через недосконалу цінову політику, моральне і фізичне зношення техніки, відсутність обігових коштів. Перші ознаки відображення дисбалансу проявляються у вигляді зменшення вмісту органічної речовини у ґрунті, підвищення рівня його кислотності, дегуміфікації, посилення ерозійних процесів, засолення ґрунтів, що врешті-решт призводить до втрати ґрунтової родючості [17]. Формування та визначення збалансованої структури матеріальних потреб сільськогосподарських товаровиробників, використання прогресивних засобів і методів.

Земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, городництва, садівництва тощо являє собою комплексну геоматеріальну категорію, яка перебуває під особливою правовою охороною держави. При цьому, така охорона має два основні аспекти: а) забезпечення збереження якісних показників ґрунту (родючість, екологічність); б) створення ефективного механізму захисту прав землевласників та землекористувачів ґрунтів. Через тривалу дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та фактичною відсутністю у зв'язку з цим ринку землі, така категорія земельних ділянок мала опосередковане відношення до цивільного обороту, виступаючи в першу чергу в ролі територіального базису для вирощування аграрної продукції. В свою чергу, оборотоздатність права користування такими землями зумовило появу їх особливого оціночного критерію – нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка згідно абзацу тринадцятого ч. 1 ст. Закону України «Про оцінку земель» є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, визначеним за встановленими і затвердженими нормативами. При цьому, ч. 1 статті 13 даного Закону визначає, що проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є обов'язковою дією, на підставі якої відбувається визначення розміру орендної плати для земельних ділянок державної та комунальної власності, визначається розмір державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок. Таким чином, спосіб визначення цінності земельної ділянки сільськогосподарського призначення прямо залежить від виду правовідносин, в якому така ділянка виступає [18].

При управлінні сільськогосподарською землею слід починати з того факту, що відповідно до чинного земельного законодавства ці землі передаються у власність та надаються у користування. Така концепція використання земель сільськогосподарського призначення відповідає державній політиці, оскільки створення різних форм управління на земельні ділянки має забезпечити розвиток економіки, стабільності та безпеку країни. Це розвиток аграрного сектору

економіки, який забезпечить харчову та економічну незалежність України. Таким чином, система землеустрою є невід'ємною частиною земельної політики як частина реалізації аграрної реформи [19].

Землі сільськогосподарського призначення у складі земель України, будучи загальною умовою та предметом сільськогосподарської праці, а також основним і незамінним засобом виробництва сільськогосподарської продукції, виступають основою продовольчої безпеки держави. Вони є унікальним природним ресурсом, фундаментом економічного розвитку держави та матеріального добробуту Українського народу. За своїми агрофізичними властивостями та характером використання землі сільськогосподарського призначення поділяються законом на сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя. До сільськогосподарських угідь належать землі, які використовуються в якості основного засобу сільськогосподарського виробництва. Серед таких угідь:

1) рілля, тобто землі, які регулярно розорюються з метою створення агротехнічних умов для вирощування на них сільськогосподарських культур;

2) земельні ділянки під багаторічними насадженнями – сільськогосподарські угіддя, на яких вирощуються плодіві насадження деревного або кущового типу, що плодоносять протягом тривалого періоду (сади, виноградники, хмільники та ін.);

3) сіножаті – сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність, що використовується для відгодівлі сільськогосподарської худоби;

4) пасовища – сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність з метою випасання худоби;

5) перелоги – сільськогосподарські угіддя (здебільшого рілля) які тимчасово виведені з активного сільськогосподарського обробітку (розорювання) з метою природного відновлення родючості ґрунтів. Принциповий конституційний припис, згідно з яким «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави», стосується, насамперед, саме цих земель.

Одним із домінуючих факторів, є те, що вони виступають необхідною передумовою продовольчої безпеки держави. Це пов'язано з тим, що головне цільове призначення даних земель полягає у використанні їх для потреб перш за все сільськогосподарського виробництва. Можливість такого використання зумовлена об'єктивними факторами, а саме їх природними властивостями. Найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення виступають орні землі, що характеризуються наявністю ґрунтового покриву, якому притаманна унікальна природна властивість родючості. Саме ця властивість забезпечує орним землям (ріллі) значення основного засобу виробництва зернової продукції, вирощування технічних та інших сільськогосподарських культур. Окрім ріллі, важливу роль у процесі аграрного виробництва відіграють й інші сільськогосподарські угіддя: багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги. Так, використання земель, зайнятих, наприклад, багаторічними плодово-ягідними насадженнями дозволяє забезпечити потреби населення в плодово-ягідній продукції (яблука, груші, сливи, виноград та ін.). Сінокоси та пасовища слугують джерелом кормів для худоби та розвитку тваринницької галузі. Якісні показники поверхневого родючого шару (ріллі та інших сільськогосподарських угідь) охоплюються терміном «ґрунти», що характеризуються вмістом гумусу, тобто комплексу специфічних органічних речовин, що зумовлюють їх природну властивість родючості. Саме завдяки наведеній властивості землі сільськогосподарського призначення виконують унікальну і незамінну функцію основного засобу виробництва продукції рослинництва і тваринництва. Ця продукція виступає у вигляді продуктів харчування для населення, а також кормів для тварин та сировини для промисловості.

Останнім часом на загальнодержавному рівні підкреслюється, що якісний стан земель сільськогосподарського призначення і, зокрема, сільськогосподарських угідь постійно погіршується. В окремих районах, де проведено осушення земель, відбувається неконтрольоване зниження рівня ґрунтових вод, зменшення

потужності органічної маси, а в районах зрошення – підтоплення і засолення ґрунтів, деградація чорноземів, що призвело до негативних екологічних наслідків у районах Полісся та на півдні України. Нині 14,8% загальної площі поливних земель піддаються ерозії, 1,5% – перезволоженню, понад 4% є солонцюваті та засолені. Збільшення мінералізації ґрунтових вод загрожує вторинним засоленням земель. Майже на всіх землях спостерігається неухильне зниження вмісту гумусу в ґрунтах. Самостійне значення у складі земель сільськогосподарського призначення мають і несільськогосподарські угіддя.

До їх складу ст. 22 Земельного кодексу України відносить господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, землі від інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо. Зазначені угіддя використовуються здебільшого в якості операційної бази для ведення сільськогосподарського виробництва. Використання даних земель для виробництва сільськогосподарської продукції здійснюється переважно аграрними товаровиробниками (фермерськими господарствами, сільськогосподарськими кооперативами, сільськогосподарськими товариствами, приватно-орендними підприємствами, агрохолдингами та ін.).

Крім того, використання земель сільськогосподарського призначення для виробництва сільськогосподарської продукції здійснюють громадяни у процесі ведення особистого селянського господарства, зайняті садівництвом, городництвом. Аграрне підприємництво поміж іншого здійснюється представниками малого, середнього і великого бізнесу. Усі вони цінні для держави, оскільки сплачують податки і в цілому забезпечують продовольчу безпеку країни. Безпосередня експлуатація відповідних земельних ділянок згідно з чинним земельним законодавством можлива як на титулі права приватної власності на землю, так і на умовах оренди. Використання земель сільськогосподарського призначення характеризується своєю специфікою, яка зумовлена двома головними

факторами: природними особливостями даних земель та їх важливими соціальними функціями.

Регулятивний вплив на землі сільськогосподарського призначення як основу продовольчої безпеки держави закріплюється законом в низці принципових положень, які характеризують особливості використання охорони та правового режиму даних земель. По-перше, до чинного земельного законодавства внесені зміни, які передбачають використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. Крім того, вони містять заходи з охорони земель, без яких їх використання буде заборонено. Першопричинами ситуації, яка склалася, є відсутність розробленої документації із землеустрою, яка б регулювала відносини щодо збереження родючості ґрунтів. При складанні проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, оптимізація земельних угідь повинна передбачати розвиток природних територій в агроландшафтах як формування екологічної мережі на відповідній території шляхом збільшення площі еколого-стабілізуючих угідь. Оптимізація сільськогосподарських угідь, у першу чергу, повинна передбачати поступове зменшення розораності сільськогосподарських угідь. Важливою умовою підвищення врожайності, зниження ерозійної небезпеки та відтворення балансу гумусу слід вважати забезпечення оптимального співвідношення сівозмін та посівних площ сільськогосподарських культур.

За даними Національної академії аграрних наук, із загальної площі земель в Україні 60,4 млн. га 70%, тобто 42,4 млн. га займають землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно обробляється понад 32 млн. га. Для порівняння, у Польщі під сільськогосподарське виробництво задіяно 14 млн. га, в Німеччині – 12 млн. га, у Румунії – 9 млн. га² [20, 21].

Цільове використання сільськогосподарських земель та їх місце розташування за межами населених пунктів зумовлює нерозривний зв'язок з проблемами забезпечення сталого розвитку сільських територій. Досягнення цілей сталого розвитку сільських територій значною мірою пов'язано з удосконаленням земельних відносин. Йдеться зокрема про створення умов для захисту законних прав та інтересів власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отриманих ними в результаті реформування земельних відносин та переданих в оренду. Це зумовлено посиленням їх конкурентоспроможності на ринку оренди землі і може бути реалізовано шляхом законодавчого закріплення самоорганізації власників земельних ділянок, а також земельних часток (паїв) для отримання ними підвищеної орендної плати від передачі в оренду спільного земельного масиву.

1.3. Методологічні підходи до відведення земельних ділянок в оренду

Розроблення основних теоретико-методологічних засад збалансованого природокористування й охорони навколишнього природного середовища, визначення шляхів практичного удосконалення системи охорони довкілля, в тому числі особливості відведення земельних ділянок в оренду, досліджуються в працях українських та зарубіжних науковців. Вирішенню питань збалансованого землекористування присвячено наукові розробки Г.Д.Гуцуляка, О.І. Дребот, Д.С. Добряка, О.С. Дорош, А.Г.Мартина, Л.Я.Новаковського, М.Г.Ступеня, В.М.Трегобчука, А.М.Третьяка та ін. Наукові доробки цих дослідників стали теоретико-методологічним обґрунтуванням збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення та розвитку сільських територій [22-25].

Теоретико-методологічною основою є загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, які використано для розкриття наукових основ та основоположних підходів щодо формування механізму збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення: монографічний (для систематизації поглядів учених й узагальнення категорійного апарату); статистичного аналізу (для оцінки сучасного стану використання земель сільськогосподарського призначення, еколого-економічних особливостей застосування фінансово-економічних інструментів у аспекті забезпечення збалансованого сільськогосподарського землекористування); графічний; економіко-статистичні; системного підходу [26].

Незбалансоване сільськогосподарське землекористування, застаріла морально та фізично зношена матеріально-технічна база, недотримання технологій обробітку землі, порушення сівозмін при вирощуванні сільськогосподарських культур, відсутність інвестицій в екологобезпечне землекористування – усі ці фактори провокують подальше збільшення ерозійних процесів, погіршення природних властивостей ґрунтів, чималих втрат родючих сільськогосподарських угідь [27].

Сучасні економічні труднощі не сприяють забезпеченню збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення, за таких умов відсутня перспектива вирішення проблеми відтворення та охорони земельних ресурсів [28]. Отже, необхідність підвищення якості управління земельними ресурсами на державному, регіональному та місцевому рівні за допомогою економічних інструментів має важливе значення для забезпечення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення. Сучасна криза землекористування і стан ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, будучи частиною системної кризи в економіці України, змінюють баланс екологічної та економічної складових агровиробничої системи.

В структурі розподілу земель за формами власності найбільшу питому вагу займають землі, які перебувають у тимчасовому користуванні, у тому числі на умовах оренди – 90,4% [29]. Проведення земельної реформи виявило значні соціальні проблеми, які значно гальмують перетворення в аграрному секторі економіки. Серед них можна відмітити соціальну неготовність селян до самостійного господарювання і самоврядування, змін у своєму соціальному статусі, в системі соціального захисту на засадах приватної власності. Внаслідок радикальних реформ спостерігається суттєве погіршення рівня життя і господарювання, а також прогресуюче майнове розшарування на селі. Дисбаланс в земельних відносинах зумовлює нерегульованість цінних параметрів землекористування, призводить до неефективного перерозподілу земельної ренти і втрати її значної частки. Серед основних напрямів державного регулювання земельних відносин в процесі формування ринку землі слід зазначити: впорядкування відомостей щодо прав володіння матеріальними та нематеріальними активами, а саме: кадастр земельних ділянок з чіткими географічними координатами ділянок, розвинута та надійна система депозитарних інституцій, бюро кредитних історій, реєстри підприємців та компаній.

Однак, суттєвими перешкодами на шляху вказаних заходів є недостатня структурованість окремих секторів та сегментів агропромислового комплексу, недосконалість його інституціональної структури, низька адаптивність вітчизняних аграрних підприємств до змін кон'юнктури на світових ринках, стимулювання екстенсивного залучення у відтворювальний процес земельних ресурсів [30].

Порівняльний аналіз міжнародного досвіду формування методики оцінки земель, в тому числі сільськогосподарського призначення дозволить уникнути чисельних загроз при функціонуванні вітчизняного ринку землі та виокремити певні аспекти: з одного боку – як правило, ринок землі країн ЄС має тривалу історію свого функціонування, відкритий, а значить еволюційним шляхом відбувалися методологічні уточнення та враховано національні інтереси кожної країни, питання продовольчої безпеки, відсутній мораторій на продаж землі та спрощена система регулювання ціни і площі земельної ділянки, яка є предметом розгляду з позиції продажу чи оренди, участь у процесі куплі-продажу мають право як громадяни країни, так й іноземці [31, 32].

В Україні давно сформувалася система оренди угідь. Орендні земельні відносини почали активно розвиватися в останні роки. Система економічного обігу земель сільськогосподарського призначення включає операції купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, емфітевзису, приватизації та оренди землі. Відміна мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь автоматично відкриває ринок земельного обігу. В. М. Будзак визначає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему господарсько-правових, організаційно-економічних та управлінських відносин між приватними суб'єктами, державою та територіальними громадами з метою передачі або продажу земель сільськогосподарського призначення на певних умовах власності [33]. Л.Я. Новаковський акцентує увагу на концепції ринку як економічних відносин, що складаються в процесі національних змін та обігу землі [34]. Р. М. Ступень [35] під ринком землі сільськогосподарського призначення розуміє систему взаємовідносин

і механізмів, що передбачають реалізацію землевласниками та землекористувачами економічних інтересів шляхом перерозподілу земель сільськогосподарського призначення в процесі ринкового обігу прав власності (використання) на земельні ділянки, внаслідок яких відбувається зміна їхнього власника (користувача)

Внаслідок трансформаційних процесів економіки України альтернативними моделями формування сільськогосподарського землекористування в аграрній сфері є оренда, емфітевзис, постійне користування та спільна діяльність. Оренда земель має традиційний характер і найбільше поширення. Право емфітевзису як речове право, котре включає правомочності щодо володіння та користування чужою сільськогосподарською землею для сільськогосподарських потреб та надає власнику земельної ділянки і землекористувачу більшу порівняно з орендою самостійність у визначенні умов користування земельною ділянкою, набуло активного застосування після 2013 року [36].

Неусталеність орендного сільськогосподарського землекористування, а також короткостроковість орендних земельних відносин досить часто призводять до порушення норм раціонального землекористування, виснаження ґрунтів, погіршення їх агрономічних та фізико-хімічних характеристик. При цьому у землекористувачів виникає зацікавленість не стільки у формуванні сталого землекористування, скільки в досягненні найвищої дохідності операційної діяльності бізнесу за короткостроковий період оренди, що спричиняє переважання у структурі посівних площ виснажливих для ґрунту високомаржинальних культур, скорочення обсягів унесення мінеральних і органічних добрив, переущільнення ґрунту внаслідок інтенсивного обробітку тощо.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ОРЕНДУ ДЛЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

2.1. Характеристика земель сільськогосподарського призначення Джулинської територіальної громади Гайсинського району Вінницької області

Сутність використання в аграрному виробництві земель, полягає в забезпеченні умов для збереження продуктивних угідь як необхідної основи сталого розвитку сільськогосподарського виробництва та забезпечення продовольчої безпеки країни. Особливості землі, яка є живим організмом і відіграє особливу роль у житті людини, а також специфіка її використання в сільському господарстві характеризують подвійний характер землі. З одного боку, землі сільськогосподарського призначення є об'єктом господарювання, з іншого – об'єктом природокористування і це впливає на зміст системи їхньої охорони та раціонального використання [37].

Як об'єкт природокористування земля бере участь у відновленні й підтримці основних екологічних процесів та екосистем у рівноважному стані. Зміст охорони земель у цьому випадку має включати комплекс взаємопов'язаних заходів щодо збереження, раціонального використання і відтворення природних ресурсів та довкілля з метою збереження природних умов для розвитку людського суспільства. Як природний об'єкт господарювання, який бере участь у процесі сільськогосподарського виробництва, земля є особливим незамінним засобом виробництва, що здійснює вплив на стійкість та ефективність агроекосистеми. Чим якісніші земельні ресурси і чим краще вони використовуються, тим більші обсяги сільськогосподарської продукції можна отримати з одиниці земельної площі [38].

Відсутність спеціальних сівозмін, агролісомеліоративних, полезахисних заходів спричинило поступове виснаження родючого ґрунту, зниження в ньому

вмісту гумусу, посилення ерозійних процесів, підвищення кислотності, погіршення інших якісних характеристик. Це все відбувалося в умовах фінансової розбалансованості агроформувань, що проявилось у різкому зменшенні обсягів вапнування і гіпсування ґрунтів [39]. Крім того, в період реформи великі площі земель залучалися до господарського обігу, включаючи відпрацьовані та порушені землі, відповідно значними були площі відпрацьованих і порушених земель, що потребували інтенсифікації. Загальна тенденція до скорочення природоохоронних заходів, пов'язаних із відтворенням та збереженням земель, спостерігалася з 1995 по 2010 рік. Загалом за час проведення земельної реформи відбулися помітні зміни як у структурі земельного фонду за основними видами угідь, так і за основними землекористувачами та власниками землі (табл. 2.1).

Проаналізувавши вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин в Україні, можна констатувати, що земельна реформа, яка розпочалася в нашій державі в 90-х роках, не завершилася і дотепер. Найвищий рівень виконання мають кроки щодо перерозподілу земель державної власності з передачею їх у приватну власність та користування. При здійсненні цієї мети й налагодженні економічних механізмів земельних відносин в умовах переходу до ринкової економіки було дещо знехтувано заходами щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення [40].

В Україні на сьогодні склалася така ситуація, коли агробізнес одержує надприбутки з дуже високим рівнем рентабельності вирощування зернових – 42,6 %. Значним джерелом таких прибутків є диференціальна земельна рента, тобто праця самої землі. При цьому власник землі, як правило орендодавець, одержує в середньому 14,3 % земельної ренти у вигляді орендної плати, що є низькою платою за користування землею і її виснаження. Крім того, відсоток єдиного податку, що сплачує агробізнес, становить 6,8 % розміру земельної ренти.

Таблиця. 2.1.

Земельні вгіддя України та їхні зміни з 1990 року

| Види основних земельних угідь | Площа земель на 01.11. 1990 р. | | Площа земель на 01.01. 2015 р. | | Зміни за період 1990-2015 рр. |
|--|--------------------------------|------|--------------------------------|------|-------------------------------|
| | усього, тис. га | % | усього, тис. га | % | |
| Сільськогосподарські землі | 43 634,5 | 72,3 | 42 731,5 | 70,8 | -903,0 |
| у тому числі сільськогосподарські угіддя | 42 030,3 | 69,6 | 41 511,7 | 68,8 | -518,6 |
| рілля | 33 570,8 | 55,6 | 32531,1 | 53,9 | -1039,7 |
| багаторічні насадження | 1058,0 | 1,8 | 892,9 | 1,5 | -165,1 |
| природні кормові угіддя | 7396,5 | 12,3 | 7848,3 | 13,0 | 451,8 |
| перелоги | 5,0 | 0,01 | 239,4 | 0,4 | 234,4 |
| Інші сільськогосподарські землі | 1604,2 | 2,7 | 1219,8 | 2,0 | -384,4 |
| Ліси та інші лісовкриті площі | 10 221,5 | 17,0 | 10 630,3 | 17,6 | 408,8 |
| Забудовані землі | 566,6 | 0,9 | 2550,4 | 4,2 | 1983,8 |
| Відкриті заболочені землі | 916,1 | 1,5 | 982,6 | 1,6 | 66,5 |
| Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом | 32,1 | 0,1 | 17,9 | 0,0 | 14,2 |
| Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом | 1492,7 | 2,5 | 1015,8 | 1,7 | -476,9 |
| Води (території, покриті поверхневими водами) | 2435,1 | 4,0 | 2426,4 | 4,0 | -8,7 |
| Інші землі | 1056,4 | 1,7 | — | — | - |
| Разом (територія України) | 60 355,0 | 100 | 60 354,9 | 100 | -0,1 |

Як наслідок, майже 80 % усієї земельної ренти присвоюється агробізнесом, враховуючи те, що прибуток від операційної діяльності не входить у структуру рентного доходу.

Із розвитком технологій та застосуванням інновацій антропогенний вплив на продуктивність земель сільськогосподарського призначення почав стрімко зростати.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01) із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення на території с. М'якохід Джулинської сільської ради (за межами населеного пункту) Гайсинського району Вінницької області.



Рис. 2.1 Місцезорташування об'єкта дослідження

Джулинська сільська громада — територіальна громада в Україні, в Гайсинському районі Вінницької області. Утворена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання Джулинської, Дяківської, М'якохідської, Серебрійської, Серединської, Ставківської, Тернівської, Тирлівської, Чернятської, Шляхівської сільських рад Бершадського району.

До складу громади входять 16 сіл: Березівка, Берізки-Бершадські, Джулинка, Дяківка, Завітне, Кавкули, М'якохід, Серебря, Серединка, Ставки, Теофілівка, Тернівка, Тирлівка, Хмарівка, Чернятка та Шляхова.

Джулинська територіальна громада розташована у південно-східній частині Вінницької області та межує з Кропивницькою та Черкаською областями. Суміжні адміністративно-територіальні одиниці: Бершадська ТГ, Соболівська ТГ, Теплицька ТГ, на сході Голованівський район Кропивницької області, Уманський район Черкаської області. Джулинська ТГ буде входити до укрупненого Гайсинського району з центром в м. Гайсин.

Площа Джулинської ТГ складає 467,0 км². Висота над рівнем моря 140 м. Переважають чорноземи опідзолені, типові, звичайні, реградовані та інші. Територією громади протікає річка Південний Буг.

Людський потенціал надзвичайно важливий для сталого розвитку громади. Демографічна ситуація в Джулинській територіальній громаді є характерною для більшості сільських населених пунктів області: відбувається тенденція щодо скорочення природного приросту населення. Сучасний рівень народжуваності не забезпечує простого відтворення населення.

Чисельність населення та домогосподарств в розрізі населених пунктів відображені в таблиці 2.2. Основні демографічні проблеми в громаді: - зменшення народжуваності, що призводить до скорочення робочої сили та трудового потенціалу;- втрата традиції багатодітності; не проведення перепису населення; нестабільна політична та економічна ситуація.

В Джулинській територіальній громаді наявні родовища будівельних пісків. Джулинська територіальна громада розташована на лівому березі річки Південний Буг за 25 км від м. Бершадь, 65 км від м.Умань, за 71 км від районного центру м.Гайсин і за 165 км від обласного центру м.Вінниця, 265 від міста Київ.

Таблиця 2.2.

Чисельність населення та домогосподарств в розрізі населених пунктів
Джулинської територіальної громади

| №з/п | Населені пункти | Загальна чисельність населення станом на 01.12.2021/2023 року, осіб | Чисельність домогосподарств, дворів |
|--------|------------------------|---|-------------------------------------|
| 1 | с.Джулинка | 3377/3277 | 1657 |
| 2 | с.Берізки - Бершадські | 676/648 | 342 |
| 3 | с.Чернятка | 988/898 | 461 |
| 4 | с.Хмарівка | 454/461 | 227 |
| 5 | с.Ставки | 1130/1035 | 489 |
| 6 | с.Шляхова | 1727/1679 | 840 |
| 7 | с.Теофілівка | 433/407 | 250 |
| 8 | с.Тирлівка | 468/446 | 279 |
| 9 | с.Кавкули | 12/9 | 14 |
| 10 | с.Завітне | 154/131 | 103 |
| 11 | с.Дяківка | 557/535 | 263 |
| 12 | с.Тернівка | 1002/833 | 652 |
| 13 | с.Серединка | 648/650 | 498 |
| 14 | с.Березівка | 394/380 | 261 |
| 15 | с.Серебря | 361/347 | 213 |
| 16 | с.М'якохід | 1150/1109 | 649 |
| Всього | | 13587/12845 | 7219 |

Основу економіки громади формує переважно малий і середній бізнес (таблиця 2.3).

Таблиця 2.3

Основні підприємства сільськогосподарського сектору громади

| № | Населений пункт | Назва підприємства | Напрямок діяльності |
|-----|-----------------|---------------------------|--|
| 1. | с. Шляхова | ТОВ «Світанок-Агросвіт» | Вирощування зернових культур, тваринництво |
| 2. | с. Тирлівка | ПП «Обрій» | Вирощування зернових культур, тваринництво |
| 3. | с. Дяківка | ПСП «Промінь» | Вирощування зернових культур, тваринництво |
| 4. | с. Джулинка | ФГ «Ромашка-сім» | Вирощування зернових культур |
| 5. | с. Джулинка | ФГ «Троянда Агро» | Вирощування зернових культур |
| 6. | | ФГ «Станіка» | |
| 7. | с. Ставки | ФГ «Бойко ВКЛ» | Вирощування зернових культур |
| 8. | с. Березівка | ТОВ «Чарівна нива» | Вирощування зернових культур |
| 9. | с. Джулинка | ТОВ «Агрофірма «Джулинка» | Вирощування зернових культур |
| 10. | с. Дяківка | ПП «Промінь» | Вирощування зернових культур |
| 11. | с. М'якохід | ТОВ «Удич» | Вирощування зернових культур |
| 12. | с. Серединка | ТОВ «Прогрес» | Вирощування зернових культур |
| 13. | с. Теофілівка | ПСП «Відродження» | Вирощування зернових культур |
| 14. | с. Чернятка | АПП «Надбужжя плюс» | Вирощування зернових культур |

Він є основним надавачем комерційних та соціально-побутових послуг населенню, виробником місцевої аграрної продукції, основним роботодавцем в громаді.

Так, на території населених пунктів Джулинської сільської ради станом на 01.12.2023 року здійснюють господарську діяльність 237 фізичних осіб-

підприємців та 71 юридичні особи, які працюють на спрощеній системі оподаткування. Економічна спеціалізація різноманітна. Так, сприятливі природно-кліматичні умови та наявність великих площ сільськогосподарських земель на території населених пунктів дозволяють вести інтенсивне сільське господарство, вирощувати весь спектр культур, отримувати урожай високої якості.

Також сільським господарством на території громади займаються фізичні особи-підприємці. Основна спеціалізація - вирощування зернових (пшениця, жито, ячмінь, кукурудза, гречка) та технічних (соняшник, соя, озимий ріпак) культур.

Одним із пріоритетів Програми економічного і соціального розвитку Джулинської територіальної громади на 2024-2025 роки є реалізація державної політики у сферах будівництва, архітектури та земельних відносин.

Шляхи досягнення:

- забезпечення участі у встановленні та погодженні меж земельних ділянок в натурі при оформленні документів, що посвідчують право власності або користування ними;
- виготовлення правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомості та земельні ділянки комунальної власності Джулинської сільської ради;
- виготовлення генеральних планів забудови; розроблення містобудівної документації генеральних планів та планів зонування території населених пунктів об'єднаної територіальної громади;
- ведення земельно-кадастрової документації в розрізі землекористувачів та власників земельних ділянок на території громади, здійснення обліку кількості та якості земель;
- постійна робота з фізичними та юридичними особами, які використовують земельні ділянки без правовстановлюючих документів;
- контроль за використанням та охороною земель, додержання землевласниками та землекористувачами земельного та екологічного

законодавства, встановленого режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання;

- вживання заходів щодо усунення порушень норм чинного земельного законодавства України на території сільської ради, оперативне інформування про будь-які випадки порушення земельного законодавства на території ради.

Очікувані результати:

- формування бази орендарів земельних ділянок;
- встановлення оптимальних ставок орендної плати;
- передача вільних земельних ділянок комунальної форми власності у власність або оренду громадянам та юридичним особам через аукціон;
- контроль за використанням та охороною земель комунальної форми власності, дотримання землевласниками та землекористувачами земельного та екологічного законодавства, встановленого режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання;
- збільшення та стабільне надходження орендної плати до бюджету громади;
- забезпечення додержання законодавства у сфері архітектури, містобудування та державних стандартів, норм і правил при реалізації затвердженої містобудівної документації;
- створення умов для залучення інвестиційного капіталу в розбудову населених пунктів ;
- ефективне розпорядження землями об'єднаної територіальної громади;
- забезпечення населених пунктів громади містобудівною документацією для визначення перспективи їх розвитку;
- оренда, суборенда земельних ділянок;
- ведення земельно-облікової документації, обліку землекористувачів та землевласників на території громади;
- реєстрація прав на земельні ділянки;

- контроль за земельними ділянками, які використовуються без правовстановлюючих документів;
- організація ефективного використання земель;
- охорона та контроль за дотриманням земельного законодавства [41].

Ґрунти у Вінницькій області в основному опідзолені (близько 65%). На північному сході області переважають чорноземи, в центральній частині - сірі, темно-сірі, світлосірі, на південному-сході і в Придністров'ї – чорноземи і опідзолені ґрунти. Більш 70% території області зорано. В межах земельних ділянок сірі опідзолені легкосуглинкові та ясно-сірі опідзолені слабо змиті легкосуглинкові ґрунти. Територія переважно давні плоскі плато, слабо-дреновані, внаслідок чого в окремих випадках зустрічаються оглеєні відміни чорноземів опідзолених та чорноземно-лучних ґрунтів. Переважаючими ґрунтоутворюючими породами в місті є леси, іноді оглеєні. В південній частині зустрічаються опісковані лесовидні суглинки та делювіальні піски. В болотній мережі ґрунтоутворюючими є сучасні алювіально-делювіальні відклади. Південна частина – це давня піщана та лесова тераси, де поширені ґрунти більш легкого гранулометричного складу (супіщаного та піщано-легкосуглинкового). На території сформувались чорноземи реградовані і опідзолені середньо-суглинкові, які характеризуються досить високим рівнем природної родючості. Зустрічаються також дерново-підзолисті, болотні і лучно-болотні не осушені ґрунти. Глибина сезонного промерзання ґрунтів не перевищує 1,2 м. У вузькій смузі заплави струмка сформувались лучно-болотні і болотні ґрунти, які вибірково можуть використовуватись для благоустрою і озеленення міста. Поєднання значних теплових ресурсів з достатнім зволоженням і родючими ґрунтами сприяють поширенню деревних широколистяних порід, лучної рослинності, для вирощування різних сільськогосподарських культур.

Згідно наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 р. №245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2003 р. № 979/8300,

грунти, що залягають на території населеного пункту, не відносяться до особливо цінних груп ґрунтів. Згідно шкали агроекологічної оцінки якості сільськогосподарських земель ґрунти відносяться до VI класу якості земель – землі середньої якості.

2.2. Геодезична та геоінформаційна основа при складанні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності

Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» цей вид діяльності здійснюється для забезпечення потреб держави і суспільства у топографо-геодезичній і картографічній інформації.

Управління у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, згідно закону здійснюють Кабінет Міністрів України, Мінагрополітики, як орган, що забезпечує формування державної політики, Держгеокадастр, як орган, що реалізує державну політику у цій сфері, інші органи виконавчої влади в межах компетенції. Цифровізація суспільства та розвиток сучасних цифрових технологій звичайно не минули і сферу топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Сучасні програмно-технічні засоби дозволяють створювати і оновлювати топографічні карти безпосередньо у векторному вигляді, та використовувати такі дані у якості картографічної основи сучасних геоінформаційних систем. Популяризація застосування різноманітних географічних інформаційних систем, широке коло програмно-технічних засобів сучасної навігації, як професійного, так споживчого застосування висувають відповідні вимоги до результатів топографо-геодезичної і картографічної діяльності, відповідно змінюються і підходи до картографування в

цілому, які в свою чергу потребують нормативно- правового врегулювання.

Держгеокадастром здійснюється така практика і вже створено ряд робочих груп, які займаються розробленням проектів нормативно-технічної документації. В цьому напрямку роботи багато, робота продовжується. 01 січня 2021 року вступив в дію Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», яким визначені правові та організаційні засади створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних. Порядком функціонування національної інфраструктури геопросторових даних, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2021 р. № 532, встановлено вимоги та запроваджено механізм організації виробництва, оновлення, оброблення, зберігання, оприлюднення, візуалізації, постачання та використання геопросторових даних та метаданих, іншої діяльності, пов'язаної з ними. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження технічних вимог до геопросторових даних, метаданих і геоінформаційних сервісів національної інфраструктури геопросторових даних» від 10 листопада 2021 № 347 визначено єдині технічні вимоги до геопросторових даних та геоінформаційних систем для забезпечення їх взаємоузгодженості та можливості застосування у національній інфраструктурі геопросторових даних (НІГД).

Із започаткуванням НІГД в Україні настала нова доба і у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, яка тісно переплелася зі сферою НІГД. Картографічну основу НІГД складає база топографічних даних цифрових (векторних) державні топографічні карти, в першу чергу масштабу 1:10 000, 1:50 000, 1:100 000 (сфера відповідальності Держгеокадастру, оскільки роботи по їх створенню відносяться до загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт), а також топографічні плани масштабів 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 (сфера відповідальності органів місцевого самоврядування). З метою уникнення дублювання робіт та ефективного використання створеної картографічної інформації нормативними документами у сфері топографо-

геодезичної і картографічної діяльності та НІГД передбачається організація ведення топографічного моніторингу – по суті оперативне внесення змін до бази топографічних даних (оновлення) за найбільш актуальними створеними картографічними матеріалами крупнішого масштабу.

Держгеокадастр, як центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, Законом України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [42] визначено відповідальним за створення, функціонування та розвиток національної інфраструктури геопросторових даних, зокрема національного геоportалу [43].

Згідно договору розробник документації отримує послуги від Приватного акціонерного товариства «Систем Солюшнс» із забезпечення технічної можливості цілодобового доступу до обладнання ПрАТ «Систем Солюшнс» (комплексу технічних засобів, який складається з серверів, референціальних станцій, ліцензійного програмного забезпечення тощо, що розміщені в межах території України, об'єднаних певною технологічною схемою) з метою отримання коригуючої поправки для визначення місцеположення в реальному часі в межах території України та отримання результатів ГНСС-спостережень на території України.

Мережа станцій «System.Net», ПрАТ «Систем Солюшнс», має статус «Геодезична мережа спеціального призначення» із правом розповсюдження коригуючої диференційної поправки для визначення місцеположення в реальному часі та результатів ГНСС-спостережень на станціях для забезпечення топографо-геодезичної, кадастрової та містобудівної діяльності, інженерно-геодезичних вишукувань об'єктів будівництва, гірничої справи, формування інженерної та транспортної інфраструктури.

Адміністратор банку геодезичних даних - НДІГК виконав геодезичну прив'язку перманентних базових станцій мережі «System.NET» до Української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень глобальних навігаційних

супутникових систем Державної геодезичної мережі України та обчислив значення координат етапній мережі ГМСП «System.NET» у системі координат UA_UCS_2000 (просторові, геодезичні та плоскі прямокутні координати в проекції Гаусса-Крюгера) з оцінкою точності визначення координат кожної станції та значень нормальних висот станцій мережі «System.NET» у Балтійській системі висот 1977 року із використанням моделі квазігсоїда УКГ-2017.

Трансформування координат із системи IGS08 в систему координат СК-63 виконується методом афінного трансформування методом скінченних елементів по території України,

Практичне використання технології RTK передбачає контроль диференційного поля на пунктах ДГМ чи ГМЗ, координати яких отримуються у адміністратора банку геодезичних даних, у відповідності до наказу Мінагрополітики №509 від 02.12.2016р.. реєстрація в Мінюсті №1646/29776 від 19 грудня 2016 р., пункт 8.

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки. Виконано рекогносрування місцевості та визначено територію на якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи.

Горизонтальна зйомка та прив'язка опорних точок проводилась GNSS-приймачем Leica GS08plus серійний номер 1857914 з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій (договір про надання інформаційно-обчислювальних послуг №ARG-202001-0617 від 03.01.2020року та довідки №2021-ARG-202001-0617 від 03 січня 2021 року).

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії System Solution, сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, ссртифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати. Положення базових станцій визначені в системі координат УСК-2000 і

мають жорсткі зв'язки з пунктами УГІМ ГНСС. Перед початком робіт з постачальником послуг RTK-мережі, компанією System Solutions, був укладений договір. В результаті спостережень отримано максимальне значення $СКп=\max RMS$, що задовольняє вимогам точності землевпорядного проекту.

Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET.

Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний Інтернет-з'язок по стандарту GSM/GPSRS. Оператор послуг мобільного зв'язку Kyivstar. Інтернет-адреса серверу мережі: 193.107.25.166 порт:2103. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x. Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких - головна (Master), а інші - допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконуються програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, встановленому на сервері мережі.

Викопіювання із нанесеною земельною ділянкою, що проектується - на рис. 2.2.

Викопіювання із території с. М'якохід,
Джулинської сільської ради, Гайсинського району, Вінницької області




 - земельна ділянка яка передбачається до відведення в оренду ТОВ "УДИЧ" на території с. М'якохід по вулиці Берегового 2, (за межами населеного пункту) Джулинської сільської ради Гайсинського району Вінницької області для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення загальною площею 1,1500 га

Рис. 2.2. Схема розміщення земельної ділянки

Обробку матеріалів польових вимірювань виконано за допомогою програмного забезпечення «Digitals» на персональному комп'ютері в результаті якої була створена цифрова модель земельної ділянки (DMF-файл) а також виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») для подальшої державної реєстрації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства.

При складанні проекту були використані дані Публічної кадастрової карти України, а саме інформація про кадастровий поділ, координати поворотних точок суміжних земельних ділянок, інформація з інших допоміжних шарів.

Формування земельної ділянки викопувалось в програмі «Digitals» в результаті якого було отримано каталог координат кутів зовнішніх меж земельної ділянки.

По координатах вираховано площу та складено кадастровий план земельної ділянки. Координати окружної межі земельної ділянки вираховані в державній системі координат 1963 року та УСК-2000.

2.3. Виявлення проблем землевпорядного забезпечення відведення земель в оренду

Збройна агресія російської федерації проти України ставить новий виклик – передбачити потенційні проблеми регулювання земельних відносин у повоєнний період та обґрунтувати шляхи удосконалення земельного законодавства для ефективного регулювання земельних відносин.

За підрахунками робочої групи при Державній екологічній інспекції, з дня вторгнення станом на травень 2022 року росіяни здійснили більше 200 злочинів проти екології. Лише за перші три місяці повномасштабної війни збитки українському довкіллю сягнули 200 мільярдів гривень [43]. Через російське вторгнення Україна опинилася в лідерах по забрудненню територій

вибухонебезпечними предметами. Землі сільськогосподарського призначення забруднені протипіхотними та протитанковими мінами, касетними снарядами тощо. Згідно даних ООН, Україна – одна з найбільш замінованих країн світу поруч з Афганістаном, Сирією та Боснією. З 2014 року постраждало 150-180 тисяч кв. км, що становить 25-30 % всієї території. На повне розмінування та очищення земель знадобиться 10 млн. людино-днів, тобто приблизно десять років. Загальна вартість робіт за попередніми оцінками становитиме близько 2 млрд. євро [44, 45].

У сфері землевпорядного забезпечення передбачено охорону земельних ділянок з метою раціонального використання земель, створення умов для підвищення ефективності цього процесу, охорони прав організацій і громадян як землевласників та землекористувачів. Земельні відносини -це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки і права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [46].

За відсутності спільної комунікації та стратегії між територіальними громадами, фермерами, органами державного управління, стейкхолдерами щодо відкриття земельного ринку (а по суті земельних ділянок), пріоритет отримають великі транснаціональні аграрні компанії, які швидше за дрібних одноосібників і фермерів скуплять землю у власників земельних ділянок задля розширення власних землекористувань. Загальновідомо, що важливою передумовою для підвищення доступності збалансованого харчування для місцевого споживання та стабільного підвищення рівня виробництва є взаємодія з дрібними власниками та дрібними фермерами. Згідно з різними джерелами, на ринку землі рекомендується надавати першочергову перевагу дрібним власникам, дрібним сімейним фермерам, вразливим групам населення і тим, хто лише починає займатися фермерським господарством для оренди, купівлі та приватизації земель сільськогосподарського призначення.

Попри всі позитивні кроки щодо розвитку ринку землі, через повільне прийняття широкого пакета додаткових законів у його підтримку та слабке «верховенство права» в Україні загалом, як зазначили фермери під час проведених інтерв'ю, місцева еліта отримує вигоди від відкриття ринку землі, а відсутність підзвітності органів місцевого самоврядування призводить лише до зміцнення ієрархій і неможливості доступу дрібних власників, малих і середніх фермерів до землі.

Враховуючи, що 56% приватних сільськогосподарських земель здано у довгострокову оренду великим агрохолдингам, придбання цих земельних ділянок дрібними власниками є малоймовірним і досить складним, а то й неможливим. Орендарі мають право продавати або передавати першочергове право купівлі землі іншим особам. З цією правовою нормою пов'язані значні ризики, які можуть бути використані в спекулятивних цілях або з передачею прав афільованим особам для збереження контролю над землею. Орендарі зобов'язані лише повідомити землевласнику про таке своє рішення. Однак це не дозволяє встановити спекулятивні операції та контролювати концентрацію землі в інтересах місцевої економіки та громади. Ця правова норма знижує конкурентоспроможність фізичних осіб і дрібних землевласників як потенційних покупців на ринку землі. Дрібні та середні фермери зацікавлені у купівлі (орних) земельних ділянок для збереження наявного банку земель. Проте їх стримують три фактори: а) недостатньо «вільних» коштів для купівлі землі; б) землевласники не поспішають продавати земельні ділянки, бо розуміють, що в майбутньому земля дорожчатиме; в) відсутність дешевих і доступних кредитів для фермерів з відсотковими ставками від 5% до 10% (поточні відсоткові ставки 20%–25%). Крім того, дрібні та середні фермери, які мають статус юридичної особи не мають прав на придбання земельних ділянок до 2024 року. 261 Іншим недоліком законодавства є відсутність вимог до покупців земельних ділянок щодо їх освіти (сільськогосподарської), досвіду роботи в сільському господарстві чи місця проживання. Відсутність таких вимог лише

сприятиме концентрації землі в одних руках (монополізації землі). Так само немає положень щодо попередження концентрації землі на території територіальної громади.

Передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється в умовах, встановлених законом. Земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться [47].

Сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючою формою реалізації селянами свого права на землю. Однією з вагомих причин, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самотійно її обробляти. Оскільки, як показують дослідження, орендодавцями головним чином виступають селяни-пенсіонери, які уклали майже 2,5 млн. договорів оренди землі, що становить 52,1 % від усіх укладених договорів. Орендні відносини, як важлива складова формування оптимального землекористування та форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху земельних ділянок до ефективного господаря. На сьогодні в Україні така закономірність поступово починає спостерігатися. У структурі договорів оренди за строком їх дії питома вага довгострокової оренди понад шість років зростає до 61,4 %. Короткострокова оренда терміном дії до трьох років практично зникла і становить лише 3 %.

Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві

постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Отже, договір оренди землі є двостороннім правочином, за яким одна сторона передає у користування земельну ділянку відповідно до цільового призначення іншій стороні за відповідну плату (орендна плата) та на визначений (встановлений у договорі) термін. Він вважається чинним з моменту його підписання. Внесені зміни на період воєнного стану, стосувались лише процедури поновлення договорів оренди та суборенди, за якими останні автоматично поновлювались на один рік.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСІВ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ОРЕНДУ

3.1. Пропозиції щодо оптимізації процедур відведення земельних ділянок комунальної власності в оренду

Формування земельних ділянок здійснюється шляхом:

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом.

Через стрімкі зміни у політичному, соціальному, економічному, демографічному і нормативно-правовому аспектах розвитку України важливим питанням залишається пріоритетність подальшого розвитку територіальної громади. Результатом завершення процесу децентралізації стала нова система адміністративно-територіального устрою базового рівня і субрегіонального (районного) рівнів. У 2020 ці утворено 1470 територіальних громад замість 11250, і 136 районів, замість 490. Таким чином, у результаті адміністративної реформи кількість громад зменшила в 7,6 разів і кількість районів в 3,6. У територіальних громадах об'єднались 410 міських (включаючи м. Київ), 433 селищних і 627 сільських громади і увійшли 443 міста, 1960 селищ та 26261 село. Всього в Україні, станом на січень 2022 р. до початку повномасштабного вторгнення, сформовано 1469 ТГ, з яких 409 міські громади, 435 – селищні і 625 сільські. Результати аналізу формування ТГ в розрізі областей надані на рис. 3.1.

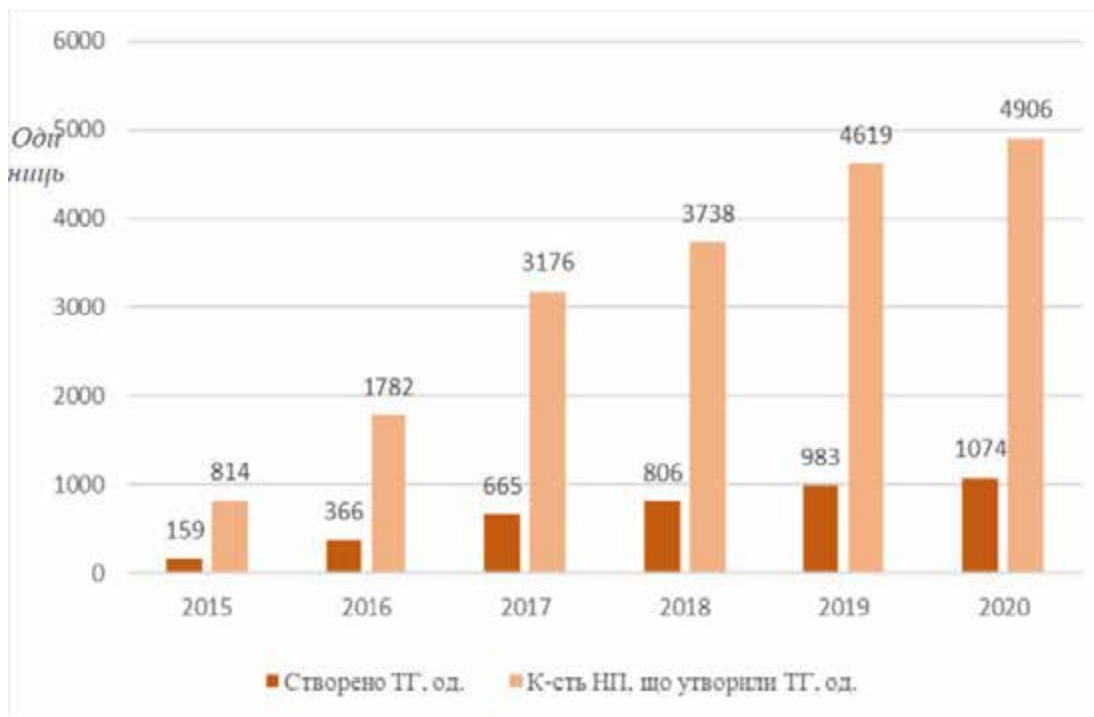


Рис. 3.1. Динаміка утворення територіальних громад

Формування територіальних громад відбувалось достатньо динамічно, нерівномірність в утворенні громад міського, селищного і сільського типу по областях зумовлена соціально-економічними і природними особливостями областей і населених пунктів, які об'єднуються. Наслідки повномасштабного російського вторгнення в Україну спричиняють нові виклики до процесу децентралізації і підстав формування територіальних громад [48].

Під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей:

1) вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування;

б) приватної власності;

2) передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на таких умовах:

а) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

б) орендар земельної ділянки не має права на:

- компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки;
- поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачу земельної ділянки в суборенду;
- встановлення земельного сервітуту;
- зміну угідь земельної ділянки;
- будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);
- закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;
- переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

- відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;
- поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою;
- використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;
- зміну цільового призначення земельної ділянки.

Підставою для виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ТОВ «УДИЧ» для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01) із земель комунальної власності сільськогосподарського призначення на території с. М'якохід по вулиці Берегового, 2, Джулинської сільської ради (за межами населеного пункту) Гайсинського району Вінницької області стали наступні документи:

- Рішення № 7/36 Джулинської сільської ради від 31 березня 2021 року 7 сесії 8 скликання «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування па умовах оренди»;
- Договір №308 від 15.08.2022р.;
- Завдання на розроблення проекту відведення;

Згідно рішення Джулинської сільської ради надано дозвіл ТОВ «УДИЧ» на розроблення проекту землеустрою, площа земельної ділянки що пропонується до відведення, становить 1,1500 га.

Місце розташування земельної ділянки було визначено згідно графічного матеріалу, який додається до заяви про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

Запроектована земельна ділянка розташована Центральній частині с. М'якохід. Під'їзд до земельної ділянки передбачається по існуючому під'їзному шляху.

Земельна ділянка не відноситься до земель природно-заповідного та іншого

природоохоронного призначення; не розташована на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду та в межах прибережної захисної смуги; не відноситься до земель лісового та водного фондів, не відноситься до пам'яток культурної спадщини національного значення. їх охоронних та охоронюваних археологічних територій; не розташована на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, і історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення. Характерних ознак на місцевості (визначних місць, споруд, комплексів, їхніх частин, пов'язаних з ними рухомих предметів, а також інших природних, природно-антропогенних або створених людиною об'єктів охоронних знаків, пам'ятників, курганів на ділянці та навколо неї не виявлено. У разі виявлення зазначених ознак, фізична особа-власник земельної ділянки зобов'язаний забезпечити збереженість пам'яток на землі, яка у нього у власності та укласти з органами охорони культурної спадщини охоронний договір.

Використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року.

Метою проведення робіт є відведення земельної ділянки з уточненням та упорядкуванням її меж, а також збір необхідної земельно-кадастрової інформації для державної реєстрації земельної ділянки та права користування на неї.

Даним проектом передбачено відвести земельну ділянку в оренду ТОВ «УДИЧ» для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, загальною площею 1,1500 га.

Земельна ділянка відводиться з території ділянки, яка не була внесена в автоматизовану базу даних земельного кадастру. Кадастровий номер – відсутній.

Категорія земель - землі сільськогосподарського призначення.

Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами) (код 01.17).

Вид угідь - Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами.

Форма власності - комунальна.

Розшифровка земель по землекористувачах та угіддях приведена в експлікації видів земельних угідь

Таблиця 3.1.

Експлікація видів земельних угідь, га (КВЗУ)

| Власники землі, землекористувачі та землі державної | Код цільового призначення на момент | Код цільового призначення передбачений | Загальна площа земель, га - всього | Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими |
|---|-------------------------------------|--|------------------------------------|---|
| А | | | 2 | 013.00 |
| ТОВ «УДИЧ» | 01.17 | 01.01 | 1,1500 | 1,1500 |
| Всього | | | 1,1500 | 1,1500 |

Проектом землеустрою згідно ст. 19 Земельного кодексу України земельна ділянка відведена до земель сільськогосподарського призначення. Цільове призначення земельної ділянки після відведення буде відноситись відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, код - 01.01.

ТОВ «УДИЧ» потрібно виконувати обов'язки користувача земельної ділянки відповідно до вимог ст.91 Земельного кодексу України:

- забезпечувати використання її за цільовим призначенням;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

На момент розробки проекту землеустрою в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель відсутні (не зареєстровані).

3.2. Використання результатів кадастрових зйомок у землевпорядному процесі

В Україні єдина система координат при здійсненні робіт із землеустрою – це УСК-2000. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 № 509 «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 19.12.2016 року за № 1646/29776 затверджено порядок використання Державної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою. Цей порядок є обов'язковим для використання при розроблені документації із землеустрою.

Використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 проводиться з дотриманням таких принципів:

використання міжнародного досвіду впровадження геодезичних референцних систем координат;

застосування строгих математичних методів забезпечення координатних операцій перетворення та трансформування координат від малоточних систем координат до високоточних;

врахування адміністративно-територіального устрою України; використання існуючої нормативно-технічної та програмно-методичної інфраструктури ведення Державного земельного кадастру [48].

Координатною основою при здійсненні робіт із землеустрою є Державна геодезична референцна система координат УСК-2000.

Система координат УСК-2000 встановлюється за умови паралельності її осей просторовим осям системи ITRS. За поверхню відліку в системі координат УСК-2000 приймається референц-еліпсоїд Красовського.

Система координат УСК-2000 має однозначний геодезичний зв'язок із системою ITRS/ITRF2000.

Нормальні висоти геодезичних пунктів визначаються в Балтійській системі висот 1977 року, вихідним початком якої є нуль Кронштадтського футштока. Система координат УСК-2000 на місцевості закріплена пунктами ДГМ. Геодезичною основою при здійсненні робіт із землеустрою є:

- пункти ДГМ 1-3 класів;
- пункти геодезичних мереж згущення (далі - ГМЗ) 4 класу, 1 та 2 розрядів;
- пункти знімальної геодезичної мережі.

Координати пунктів ДГМ, ГМЗ та поворотних точок меж геопросторових об'єктів визначаються:

- геодезичними (еліпсоїдальними) координатами - широта (В), довгота (L), висота (Н);
- прямокутними координатами (x, y) в проекції Гаусса - Крюгера в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, що однозначно зв'язані із системою координат УСК-2000 [48].

Роботи із землеустрою виконуються в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000. Наразі у Державному земельному кадастрі при реєстрації земельних ділянок або інших об'єктів Державного земельного кадастру програмне забезпечення Національної кадастрової системи дозволяє реєструвати об'єкти тільки в УСК-2000 або місцевих координатах (МСК), але разом з тим у базі Державного земельного кадастру існують також об'єкти у системі координат СК-63 та СК-42.

Допустима похибка визначення координат на місцевості не повинна перевищувати 0,1 м у містах обласного значення, 0,2 м - в інших містах і селищах, 0,3 м - у сільських населених пунктах і 0,5 м - за межами населених пунктів.

Креслення, карти та плани мають виконуватись у масштабі. Наприклад, 1 : 2000 означає, що 1 сантиметр на плані (карті) відповідає 20-ти метрам на місцевості; 1 : 5000 – 1 сантиметр на плані та 50 метрів на місцевості; 1 : 500 – 1 сантиметр на плані – 5 метрів на місцевості; 1 : 10000 – 1 сантиметр та 100 метрів на місцевості.

Відповідно до наказу Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 року № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» зареєстрованого в Міністерстві Юстиції України від 23 червня 1998 року за № 393/2833 геодезичною основою топографічних знімачь у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 і 1:500 є:

- державна геодезична мережа;
- розрядні геодезичні мережі згущення; - знімальні геодезичні мережі.

Державна геодезична мережа є головною геодезичною основою топографічних знімів усіх масштабів. Державна геодезична мережа об'єднує в єдине ціле планову і висотну геодезичні мережі.

Планова геодезична мережа поділяється на:

- астрономо-геодезичну мережу 1 та 2 класів; - геодезичні мережі згущення 3 класу. Висотна геодезична мережа поділяється на:

- нівелірні мережі I і II класів;

- нівелірні мережі III і IV класі

Варто зазначити, що при розробленні вищезгаданого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду виконувались наступні роботи із геодезії. Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки. Виконано рекогноситування місцевості та визначено територію на якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи.

Горизонтальна зйомка та прив'язка опорних точок проводилась GNSS-приймачем Leica GS08plus серійний номер 1857914 з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій (договір про надання інформаційно-обчислювальних послуг №ARG-202001-0617 від 03.01.2020 року та довідки №2021-ARG-202001-0617 від 03 січня 2021 року).

Обробку матеріалів польових вимірювань виконано за допомогою програмного забезпечення «Digitals» на персональному комп'ютері в результаті якої була створена цифрова модель земельної ділянки (DMF-файл) а також виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») для подальшої державної реєстрації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства. Формування земельної ділянки викопувалось в програмі «Digitals» в результаті якого було отримано каталог координат кутів зовнішніх меж земельної ділянки.

Для отримання плоских прямокутних координат (x, y,) використовується картографічна проекція Transverse Mercator з наступними параметрами:

| | | |
|-------------------|--------------------------|------|
| Умовний Х | 3300000.0000000000000000 | м |
| Умовний Y | -9214.6900000000000500 | м |
| Осьовий меридіан | 29.300000000720001 | 0''' |
| Початок по широті | 0.0000000000000000 | 0 |
| Ширина зони | 6.0000000000000000 | 0 |
| Масштаб | 1.0000000000000000 | ppm |

На замовлення фізичної особи-підприємця (виконавця робіт) було передано Державним підприємством «Науково-дослідний Інститут геодезії і картографії» (НДІГК) згідно листа-замовлення № 86 від від 20.05.2016 р. список координат та висот пунктів ДГМ в системі СК-63 на територію Липовецького, Гайсинського, Хмельницького, Чернівецького та Бершадського районів, Вінницької області (таблиця 3.2).

Таблиця 3.2.

СПИСОК
координат та висот пунктів ДГМ

| № з/п | Індекс з БГД України | Повна назва пункту | Клас пункту | В проекції Гауса-Крюгера, м | | Висота над рівнем Балтійського моря, м | Клас нівел. |
|-------|----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------|-------|--|-------------|
| | | | | Х | У | | |
| 1 | М353622800 | Чорний Ліс | 2 | 5 350 | 3 307 | 233.50 | ГНСС/нів. |
| 2 | М352324700 | Зозулинці | 2 | 5 494 | 3 196 | 303.040 | IV |
| 3 | М352922400 | Ясенки | 2 | 5 451 | 3 256 | 287.559 | IV |
| 4 | М353031000 | Гайсин | 3 | 5 399 | 3 293 | 225.586 | IV |
| 5 | М353520100 | Україна | 2 | 5 367 | 3 199 | 261.571 | IV |

Результати спостережень. При проведенні польових робіт було визначено координати точок зйомочної мережі системі координат CS63-3h_25 та їх висоти

orthometric. Усі розрахунки координат виконувались у програмному забезпеченні Smartworx Viva LandXML Export 6.13.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 р. № 353-XIV кадастрові зйомки – це комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема меж земельних ділянок з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками), і нанесення їх на планшет для створення планів (карт), що служать основою для кадастрів.

Комплексом робіт, які виконують для визначення та відновлення меж земельних ділянок є кадастрова зйомка.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка є межуванням земель. Цією ж статтею передбачено, що до робіт із землеустрою належать топографо-геодезичні і картографічні роботи.

Отже, встановлення та відновлення меж земельних ділянок належить і до земельно-кадастрових робіт, і до землевпорядних. Інформація, що закріплюється в документах кадастрової зйомки, є основою для проведення землевпорядних робіт. Загальну площу землекористування визначають за лінійними і кутовими величинами, що вимірюються на місцевості або за їх координатами (Таблиця 3.3).

Таблиця 3.3.

Відомість обчислення площі земельних ділянок

| Номер точки | Внутрішній кут | Дирекційний кут | Відстань (м) | Координати в метрах | |
|-------------|----------------|-----------------|--------------|---------------------|--------------|
| | | | | | |
| | 086°07'00 | 214°56'02" | 19,47 | 5 370 653,52 | 3 314 473,15 |
| | 097°01'59" | 297°54'04" | 67,52 | 5 370 637,56 | 3 314 462,00 |
| | 238°57'52" | 238°56'12" | 28,28 | 5 370 669,15 | 3 314 402,33 |
| | 206°50'46" | 212°05'25" | 86,56 | 5 370 654,56 | 3 314 378,10 |
| | 097°02'19" | 295°03'06" | 57,79 | 5 370 581,22 | 3 314 332,12 |
| | 103°58'37" | 011°04'29" | 14,82 | 5 370 605,69 | 3 314 279,76 |
| | 178 °57'51" | 012 °06'39" | 4,25 | 5 370 620,23 | 3 314 282,61 |
| | 178 ° 58'52" | 013 ° 07'47" | 40,10 | 5 370 624,39 | 3 314 283,50 |
| | 180 ° 00'02" | 013 ° 07'44" | 42,00 | 5 370 663,44 | 3 314 292,61 |
| | 120 ° 37'57" | 072 ° 29'47" | 16,09 | 5 370 704,34 | 3 314 302,15 |
| | 128 ° 58'27" | 123 ° 31'20" | 25,48 | 5 370 709,18 | 3 314 317,49 |
| | 261 ° 49'41" | 041 ° 41'39" | 31,40 | 5 370 695,11 | 3 314 338,73 |
| | 103 ° 38'32" | 118 ° 03'07" | 37,36 | 5 370 718,56 | 3 314 359,62 |
| | 179 ° 03'35" | 118 ° 59'32" | 24,54 | 5 370 700,99 | 3 314 392,59 |
| | 177 ° 56'30" | 121 ° 03'02" | 68,97 | 5 370 689,10 | 3 314 414,06 |
| | | | | 5 370 653,52 | 3 314 473,15 |
| | 2340'00'00" | | 564,63 | | |

Виконано розрахунок і представлено відомість координат кутів зовнішніх меж землекористувань (див. Таблиця 3.4).

Таблиця 3.4.

Відомість координат кутів зовнішніх меж землекористування для ділянки

| Номер точки | Внутрішній кут | Дирекційний кут | Координати в метрах | |
|-------------|----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| | | | | |
| 1 | 086°06'48" | 213°03'43" | 5 383 360,64 | 5 699 033,79 |
| 2 | 097°02'11" | 296°01'32" | 5 383 344,31 | 5 699 023,16 |
| 3 | 238°57'49" | 237°03'43" | 5 383 373,95 | 5 698 962,46 |
| 4 | 206°50'43" | 210°13'00" | 5 383 358,57 | 5 698 938,71 |
| 5 | 097°02'25" | 293°10'35" | 5 383 283,73 | 5 698 895,13 |
| 6 | 103°58'33" | 009°12'02" | 5 383 306,49 | 5 698 841,97 |
| 7 | 178°57'47" | 010°14'15" | 5 383 321,12 | 5 698 844,34 |
| 8 | 178°58'53" | 011°15'21" | 5 383 325,31 | 5 698 845,10 |
| 9 | 180°00'05" | 011°15'16" | 5 383 364,65 | 5 698 852,93 |
| 10 | 120°37'58" | 070°37'18" | 5 383 405,87 | 5 698 861,13 |
| 11 | 128°58'30" | 121°38'49" | 5 383 411,21 | 5 698 876,31 |
| 12 | 261°49'38" | 039°49'10" | 5 383 397,83 | 5 698 898,01 |
| 13 | 103°38'33" | 116°10'38" | 5 383 421,96 | 5 698 918,13 |
| 14 | 179°03'32" | 117°07'05" | 5 383 405,47 | 5 698 951,68 |
| 15 | 177°56'35" | 119°10'31" | 5 383 394,28 | 5 698 973,54 |
| 1 | | | 5 383 360,64 | 5 699 033,79 |
| | 2340°00'00" | | | |

При визначенні зовнішніх меж землевпорядник складає протокол, у якому детально описує розміщення меж на місцевості та сутність заявлених заперечень. Планування окремої земельної ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками або користувачами здійснюється з урахуванням інтересів інших власників або користувачів земельних ділянок, будинків і споруд.

Комплекс робіт по опису і погодженню меж землекористування включає:

- відбір і вивчення документації, планово-картографічних матеріалів;
- уточнення в натурі фактичного стану меж;
- виявлення спорів за межі і пропозицій щодо уточнення меж, визначення потреби у відновленні окремих ділянок меж з установами межових знаків;
- детальний опис з використанням крупномасштабних картографічних матеріалів;
- погодження меж між окремими земельними ділянками;
- виготовлення викопіювань (креслень) меж окремих земельних ділянок;
- підготовка матеріалів опису меж для погодження і затвердження в установленому порядку;
- складання пояснювальної записки, розмноження матеріалів, формування їх в окрему справу, перевірка;
- виправлення зауважень.

Межі земельної ділянки за кадастровим № 0520483400:03:001:xxxx, яка знаходиться на території с. М'якохід по вулиці Берегового 2, (за межами населеного пункту), Джулинської сільської ради, Гайсинського району Вінницької області, площею 1,1500 га, наданої власнику (користувачу) земельної ділянки ТОВ «УДИЧ» в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01).

Межа земельної ділянки має 15 поворотних точок (Рис. 3.2). Межові знаки не встановлювались згідно п. 2.1 Наказу Дсржкомзему від 18.05.201 №37 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», тому перенесення в натуру (на місцевість) меж земельної ділянки буде проводитись після затвердження проекту землеустрою.

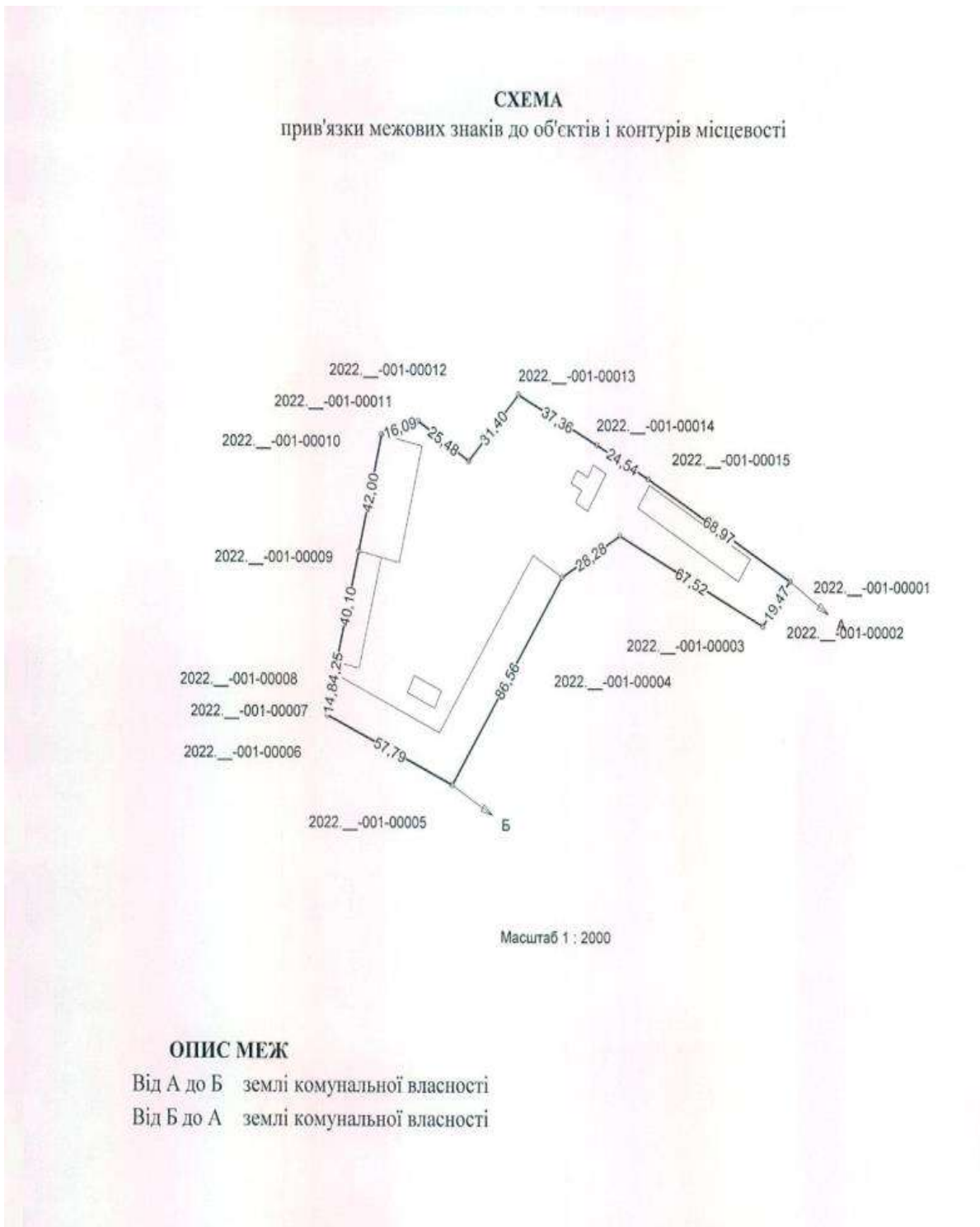


Рис.3.2. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі. Порядок складання та

затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Державна реєстрація земельних ділянок, переданих у власність (користування) без проведення їх державної реєстрації (в тому числі у разі, коли відомості про земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, не внесені до державного реєстру земель), здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, або комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території за заявою їх власників (користувачів земельних ділянок державної чи комунальної власності) або їх спадкоємців чи особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом, або особи, якій надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що розробляється для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку з метою передачі її в оренду в порядку управління спадщиною, або органу місцевого самоврядування, що затвердив комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території, або іншої визначеної законом особи в порядку, визначеному для державної реєстрації земельної ділянки.

У разі зміни відомостей, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Кадастрова карта (план) ведеться для актуалізованого відображення у часі об'єктів Державного земельного кадастру у межах кадастрового кварталу, кадастрової зони, у цілому в межах території адміністративно-територіальної одиниці (село, селище, місто, район, область, Автономна Республіка Крим).

Зміст та вимоги щодо відображення інформації на кадастровій карті (плані) встановлюються Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Складовою частиною кадастрової карти (плану) є індексна кадастрова карта (план), порядок складання якої встановлюється Кабінетом Міністрів України. Викопіювання з кадастрової карти (плану) може бути надане фізичним та юридичним особам. Порядок надання такого викопіювання встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру.

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці;
- відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки (Рис. 3.3).

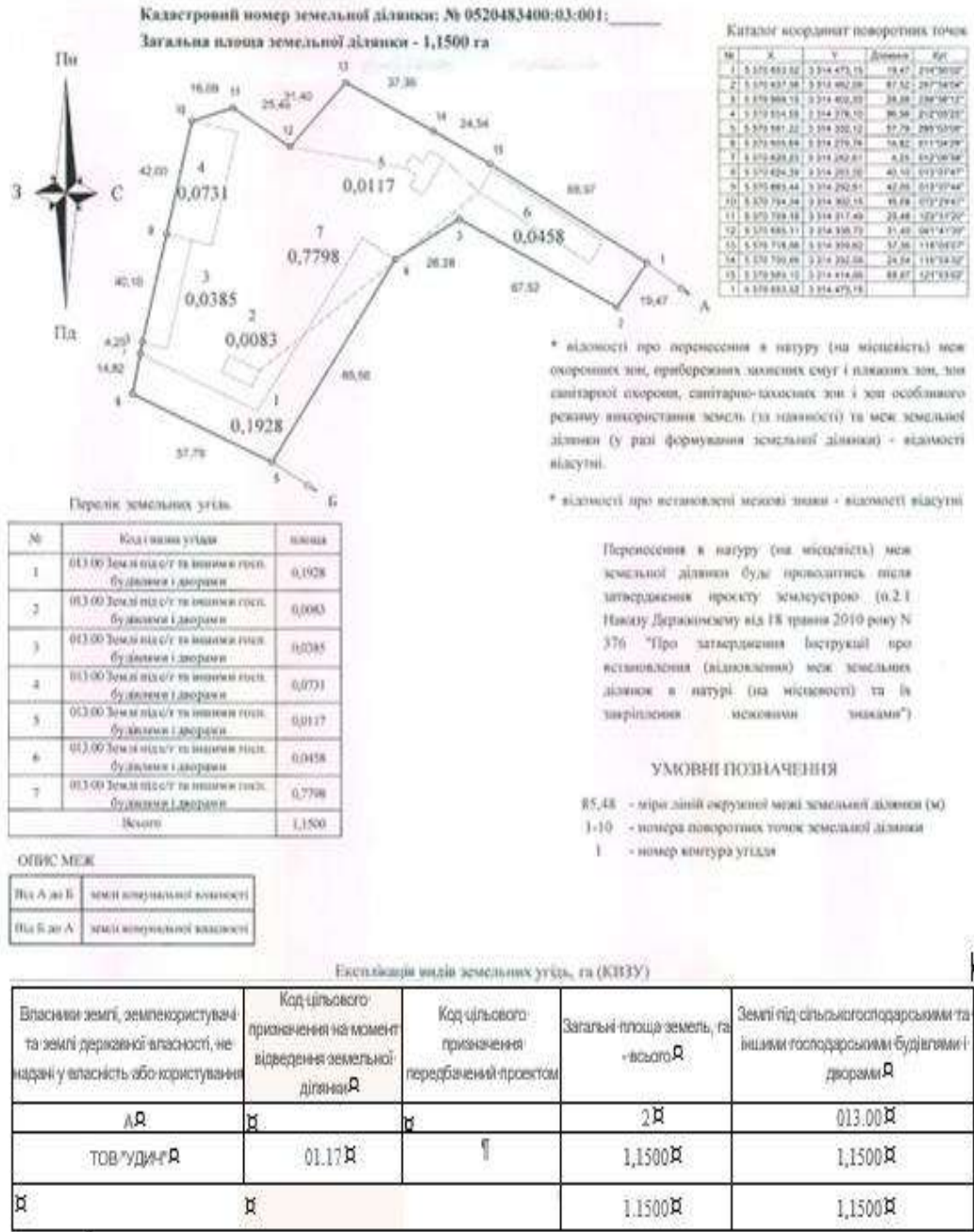


Рис. 3.3. Кадастровий план земельної ділянки

3.3. Впровадження заходів з охорони ґрунтів на орендованих землях

На переконання провідних вітчизняних науковців земельні відносини у сільському господарстві мають розвиватися переважно на орендних засадах, як однієї із складових ринку земель [49, 50], з поступовим формуванням повноцінного ринкового обігу земельних ділянок. Необхідно зазначити, що оренда є поширеною формою землекористування у країнах Європейського Союзу. Країни ЄС між собою 23 досить різняться за кількістю угод на ринку оренди. Зокрема, сільськогосподарські підприємства Словаччини та Чехії здійснюють господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування становить понад 90%. Фермерські господарства Франції, Бельгії, Німеччини та Естонії мають понад 60% орендованих земель, Великобританії – понад 40%. Найнижча частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії – до 30%. У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до зростання.

Нині сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні становить понад 92% [51, 52]. У попередні роки договори оренди в основному укладались із тими господарствами, де отримано земельні паї. Однак нині ця тенденція змінилася. Станом на 01.01.2015 р. близько 52% договорів оренди в Україні було укладено з іншими суб'єктами господарювання, які створюються у результаті ринкових трансформацій. Терміни договорів оренди різні, але у переважній більшості вони укладаються на 6–10 років, тобто домінує середньострокова оренда (близько 46%). Зростає частка довгострокової оренди – понад 10 років (15%). Поступово скорочується кількість договорів, укладених строком до 5 років. Майже не залишилось договорів оренди, укладених строком на 1–3 роки (3%).

Земельний фонд Вінницької області складає 2649,2 тис. га. Майже $\frac{3}{4}$ частини території зайнято сільськогосподарськими землями, з них сільськогосподарських

угідь – 76,2%, з яких ріллі – 65,3%, багаторічних насаджень – 1,9%, сіножатей і пасовищ – 9%. Під лісами та іншими лісовкритими площами – 14,2% території, забудовані 20 землі займають 4,0%, болота – 1,1%, інші землі (піски, яри, кам'яністі місця та інші) – 3%. Суша становить 2606,2 тис.га або 98,4% від загальної площі.

До основних земельних угідь, від стану яких в значній мірі залежить економічна ситуація в області, відносяться землі сільськогосподарського призначення, лісового та природно-заповідного фонду. Питома вага площ сільськогосподарських угідь відносно площі суші (ступінь сільськогосподарського освоєння) по області становить 77%, а в адміністративних районах від 68 до 88%.

Екологічну стійкість земельних ресурсів характеризує ступінь розораності земель. По області він складає 65-70% (% ріллі від загальної площі) (Таблиця 3.5). Найбільш нестійкими в екологічній відношенні є території, в яких розорані землі значно переважають над умовно стабільними угіддями, до яких відносяться сіножаті, пасовища, землі вкриті лісом і чагарниками та болота. Одним із основних критеріїв оцінки екологічного стану сільськогосподарських угідь є рівень родючості ґрунтів, як основа функціонування цієї категорії земель.

Сукупність природних факторів (поверхня області, природна рослинність, кліматичні умови, антропогенний вплив) сприяли утворенню різних за властивостями і родючістю ґрунтів. Використання ґрунтів протягом тривалого часу під сільськогосподарськими культурами при незбалансованому внесенні добрив призводить до гострої нестачі тієї чи іншої поживної речовини, тобто зниження родючості. Важливим показником рівня родючості ґрунтів є вміст гумусу. Вміст гумусу в ґрунтах Вінниччини підпорядкований певній зональності і зумовлений особливостями генезису ґрунтів: тип ґрунтоутворення, гранулометричний склад ґрунтів, вид рослинності, тощо.

Таблиця 3.5

Порушені, відпрацьовані та рекультивовані землі Вінницької області

| Землі | 2018 рік | 2019 рік | 2020 рік | 2021 рік | 2022 рік |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Порушені, тис. га | 0,008 | 0,04 | 0,033 | 0,01 | 0,023 |
| % до загальної площі території | 0,0003 | 0,0015 | 0,0012 | 0,0004 | 0,001 |
| Відпрацьовані, тис. га | 0,008 | 0,006 | 0,027 | 0,0465 | 0,022 |
| % до загальної площі території | 0,0003 | 0,0002 | 0,0010 | 0,0018 | 0,001 |
| Рекультивовані, тис. га | 0,008 | 0,002 | 0,027 | 0,0465 | 0,021 |
| % до загальної площі території | 0,0003 | 0,0001 | 0,0010 | 0,0018 | 0,001 |

За класифікацією ґрунтів і земель України та їх придатністю до сільськогосподарського виробництва ґрунти Вінниччини по родючості розміщуються від четвертого (70-61 бал) до восьмого (30-21 бал) класу. Це ґрунти від високої родючості (добрі землі) до групи ґрунтів низької якості (малоцінні землі) по загальній класифікації ґрунтів і земель України.

Основні ґрунти області це чорноземи (50,1% площі сільськогосподарських угідь) та сірі лісові (майже 33%). Найбільш поширеними ґрунтами в області є опідзолені ґрунти (приблизно 1318,6 тис. га), з яких 351,2 тис. га чорноземи опідзолені. Орні землі становлять 82%. Середній вміст гумусу в ясно - сірих та сірих опідзолених ґрунтах – 1,85%, темно - сірих опідзолених – 2,77% і чорноземах опідзолених – 3,39%. Чорноземи типові займають площу приблизно 494 тис. га, з яких 91% розорані. Середній вміст гумусу - 4,01%. 36,3 тис. га припадає на інші типи чорноземних ґрунтів.

На площі 14,8 тис. га поширені дерново - слабопідзолисті ґрунти , середній вміст гумусу яких становить 0,90%. 9,1 тис. га цих земель зайняті малопродуктивними сільськогосподарськими вгіддями, з них 59% розорюється. Решта типів ґрунтів поширені переважно на незначних площах і становлять 115,3 тис.га. Середній вміст гумусу в ґрунтах області – 2,94%. Значного поширення набули дефляційні процеси. Водною ерозією пошкоджено 851,1 тис. га, з них 743,8

тис. га сільськогосподарських угідь або 41,1% від загальної площі обслідуваних земель, в тому числі ріллі 598,3 тис. га, (80,4% від обслідуваних с. - г. угідь).

Виникнення і розвиток вітрової і водної ерозії земель пов'язаний з нераціональним використанням землі, якому сприяє інтенсивне розорювання схилових земель (більше 30), відсутністю протиерозійних заходів, перенасиченням структури посівних площ соняшником та іншими технічними культурами, неконтрольованим використанням значних доз мінеральних добрив (Таблиця 3.6).

Таблиця 3.6

Поширеність процесів деградації земель у Вінницькій області

| Види деградованих земель | Площа земель, підданих впливу, тис. га | % від загальної площі території |
|---|--|---------------------------------|
| Дефляційно небезпечні землі (с/г угіддя) | | |
| Землі (с/г угіддя), піддані водній ерозії | 672,8 | 19,0 |
| Землі (с/г угіддя), піддані дії вітрової ерозії | 179,7 | 5,1 |
| Землі (с/г угіддя) із кислими ґрунтами | 1511,0 | 53,5 |
| Землі (с/г угіддя) із засоленими ґрунтами | - | - |
| Землі (с/г угіддя) із солонцюватими ґрунтами | - | - |
| Землі (с/г угіддя) із солонцевими комплексами | - | - |
| Землі (с/г угіддя) осолоділі | - | - |
| Землі (с/г угіддя) перезволожені | 20,0 | 0,8 |
| Землі (с/г угіддя) заболочені | 0,55 | 0,02 |
| Землі (с/г угіддя) кам'яністі | - | - |
| Забруднені землі (с/г угіддя), що не використовуються у с/г виробництві | - | - |

Розораність території області становить 65%, сільськогосподарських угідь – 86%, розораність схилів перевищує 20 – 80%, співвідношення ріллі до стабільних земельних угідь (сіножаті, пасовища, ліси, болото) – 2,7, отже відповідно нормативів клас ерозійної небезпеки в області сильний і катастрофічний [53].

Надмірне розширення площі ріллі, у тому числі на схилових землях, призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу. Виникнення і розвиток ерозійних процесів обумовлюється інтенсивним розорюванням схилових земель, критичним збільшенням площі технічних культур, незадовільним станом полезахисних лісосмуг та неконтрольованим внесенням хімічно активних засобів захисту рослин та мінеральних добрив. Найбільш нестійкими в екологічному відношенні є райони, в яких розорані землі значно переважають над умовно стабільними угіддями до яких відносяться сіножаті, пасовища, землі вкриті лісом і чагарниками та болота.

Стан використання та охорони земельних ресурсів характеризується як незадовільний та характеризується зокрема:

- надзвичайно високим економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського освоєння території;
- інтенсивним розвитком деградаційних процесів та наявністю значних площ деградованих земель;
- неупорядкованим використанням земельних ділянок, особливо пайового фонду, що характеризується нестабільністю, дрібноконтурністю, черезсмужжям;
- наявністю територій, що зазнають постійного впливу небезпечних стихійних явищ;
- недостатністю земель природоохоронного, рекреаційного, та оздоровчого призначення;
- відсутністю комплексних програм щодо раціонального використання та охорони земель;

- недостатністю нормативно-правових актів та особливо актів нормативно-технічного характеру, які регулюють використання та охорону земель.

Принципи розвитку земельних відносин в умовах сьогодення розглядати як об'єктивну передумову для здійснення практичних заходів з управління земельними ресурсами, особливо таких його важливих функцій, як землевпорядкування, державний контроль за раціональним і екологічно безпечним використанням та охороною земель, ведення державного кадастру, економічного стимулювання організації раціонального використання й охорони земель [54].

Заходи з охорони земель дозволять здійснювати контроль за обігом земель на якісно новому рівні, забезпечити захист земель від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, розвиток ринку земель, та інше, що, в свою чергу, дасть можливість зберегти та використати землю як складову частину природного ресурсу та територіального базису, основне національне багатство перетворити в самостійний фактор зростання економіки, а також сприятиме припливу інвестицій у розвиток економіки області та держави.

Поряд із зростанням інвестиційного та виробничого потенціалів землі як самостійного фактору економічного зростання необхідно завершити здійснення важливих заходів і завдань, необхідних для подальшого розвитку земельних відносин, гарантування прав на землю територіальних громад Вінницької області, формування якісного екологічного середовища для мешканців, зокрема:

належний режим використання і охорони земель;

інвентаризацію земель Вінницької області, формування об'єктів і встановлення меж водного фонду, природно-заповідного, рекреаційного та історико-культурного призначення, земель у межах охоронних, санітарно-захисних зон;

подальший розвиток ринку земель з запровадженням прозорі процедури конкурентних засад, оновленням нормативної грошової оцінки земель, переглядом

ставок оренди землі, законодавчим врегулюванням існуючих проблем щодо земельного податку та орендної плати.

Виконання запропонованих заходів і завдань дасть змогу:

забезпечити перерозподіл земельного фонду між галузями економіки виходячи з придатності земель для використання у складі різних за цільовим призначенням категорій земель;

оптимізувати структуру земельних угідь;

здійснити консервацію деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;

збільшити площі земель з природними ландшафтами до рівня, достатнього для збереження ландшафтного і біологічного різноманіття;

визначити стан та упорядкувати полезахисні лісосмуги;

створити єдину завершену систему лісомеліоративних насаджень у долинах річок;

забезпечити збереження природних ландшафтів на землях промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;

розробити моделі сталого землекористування для окремих регіонів області;

за результатами проведеної нормативної грошової оцінки збільшити надходження від плати за землю та підтримати місцеві бюджети в період економічної кризи;

за результатами проведеної інвентаризації створити інформаційну базу для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, податкування.

Таким чином, буде забезпечено: в економічній сфері - зростання надходжень та підвищення ефективності суспільного виробництва за рахунок раціонального використання земель, інших природних та економічних ресурсів області; в екологічній сфері - раціональне використання та охорона земель, збагачення довкілля природними ландшафтами, забезпечення техногенно-екологічної безпеки

життєдіяльності людини шляхом обґрунтування екологічно допустимих рівнів та режимів використання земель; - у соціальній сфері - створення оптимально комфортного життєвого середовища, охорона та раціональне використання історико-культурної спадщини.

ВИСНОВКИ

Формування ефективних орендних відносин в аграрному секторі економіки країни відбувається в складних кризових (викликаних війною) та соціально-економічних умовах. Відносини власності на землю є визначальними для функціонування ринку нерухомості.

1. Для ефективного управління та оптимального використання земель необхідний інтегрований підхід до раціонального використання та охорони земель, який враховує екологічні, економічні та соціальні аспекти. Дослідження сутності орендних відносин важливо для аналізу впливу їх на дотримання раціонального використання орендованих земель, збереження їх родючості.

2. Особливого значення договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення набуває у період воєнного стану, адже забезпечення використання за призначенням максимальної кількості таких земельних ділянок на умовах оренди є запорукою продовольчої безпеки нашої держави у воєнний час.

3. У сфері землевпорядного забезпечення передбачено охорону земельних ділянок з метою раціонального використання земель, створення умов для підвищення ефективності цього процесу, охорони прав організацій і громадян як землевласників та землекористувачів.

4. Досліджувана земельна ділянка розташована у с. М'якохід Джулинської територіальної громади Гайсинського району Вінницької області. Передбачено відвести земельну ділянку в оренду ТОВ «УДИЧ» для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, загальною площею 1,1500 га. Земельна ділянка відводиться з території ділянки, яка не була внесена в автоматизовану базу даних земельного кадастру. Кадастровий номер – відсутній. Категорія земель - землі сільськогосподарського призначення.

5. Цільове використання сільськогосподарських земель та їх місце розташування за межами населених пунктів зумовлює нерозривний зв'язок з проблемами забезпечення сталого розвитку сільських територій. Досягнення цілей сталого розвитку сільських територій значною мірою пов'язано з удосконаленням земельних відносин, зокрема створення умов для захисту законних прав та інтересів власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отриманих ними в результаті реформування земельних відносин та переданих в оренду.

6. Серед заходів з раціонального використання та охорони земель Джулинської територіальної громади Гайсинського району Вінницької області важливо виділити наступні: належний режим використання земель; оптимізація структури земельних угідь; консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель; збільшення площі земель з природними ландшафтами до рівня, достатнього для збереження ландшафтного і біологічного різноманіття; упорядкування полезахисних лісосмуг; створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Грещук Г.І., Ратушна Б.П. Особливості правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні. Юридичний науковий електронний журнал. С. 144-147. http://lsej.org.ua/10_2022/32.pdf
2. Зелінський Д. А., Шуміло О.М. Оренда земель сільськогосподарського призначення - запорука сталого розвитку. <https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/38e64fea-e0a7-4825-bf34-5e09edfeb9e1/content>
3. Лісова Т. В. Втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Хакрів : Право, 2019. С. 76–79.
4. Домбругова А. Умови передачі та повернення орендованого майна. Юридичний вісник України. 2005. № 8. С. 12.–17.
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> .
6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> .
7. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № № 161-XIV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
8. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № № 220. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

10. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки : дис... канд. юрид.наук : 12.00.03. Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2017.

11. Ільницька Н. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа. Право України. 2000. № 8. С. 60-64.

12. Екологічне право України : навч. посіб. За ред. Грещук Г. І. Львів., 2022. 248 с

13. Голубєва Н. Ю. Зобов'язання у цивільному праві України: методологічні засади правового регулювання: монографія. Одеса : Фенікс, 2013. 642 с.

14. Панухник О.В. Напрями та шляхи трансформації державної підтримки суб'єктів аграрної сфери України. Актуальні проблеми інноваційної економіки. 2017. № 1. С. 5–10.

15. Tykhenko Olha, Bavorska Nataliia. Cadastral Data as a Basis for Rational Use and Protection of Land. Baltic Surveying International Scientific Journal, 2020/2, Volume 13. pp.64-69.

16. Abdeslam Moulay Adad. The Cadastral and Land Information Systems for an Effective Land Governance. ANCFCC, Morocco. 2019. 18 P. <https://www.igi-global.com/chapter/the-cadastral-and-land-information-systems-for-an-effective-land-governance/214490>

17. Ясінецька І.А., Кушнірук Т.М., Додуріч В.В. Особливості застосування інструментів забезпечення збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення. Подільський вісник: сільське господарство, техніка, економіка. С. 157-165. https://journals.pdu.khmelnitskiy.ua/index.php/podilian_bulletin/article/view/56/43

18. Роговенко О.В., Стрельник В.В. Характеристика земель сільськогосподарського призначення як спеціального об'єкта правового захисту в

цивільному судочинстві. С. 115-118. <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/284583/278717>

19. Ольга Зигрій, Віктор Малиновський. Особливості державного управління використанням земель сільськогосподарського призначення в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2018 Випуск 1 (13). С. 130-134.

20. Шульга М. В., Шульга А. М. Актуальні правові проблеми охорони земель в Україні. Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди «Право». 2023. Випуск 37. С. 137.

21. Лойко С.В. Орендні земельні відносини у сільському господарстві Житомирської області. Економіка АПК. 2019. № 1. С. 89–95.

22. Гуцуляк Г.Д. Економічна оцінка земельних ресурсів в умовах запровадження ринку землі в Україні. Редакційна колегія. 2021. Т. 7. С. 49

23. Чумаченко О.М., Мартин А.Г. Теоретичні засади оцінки ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу європейських країн. К: ЦП «Компрінт», 2020. 420 с.

24. Третяк А.М., Третяк В.М. Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських: монографія. Херсон, 2016. 200 с.

25. Дребот О. І., Височанська М. Я. Прогнозна модель розрахунку економічного механізму для земель сільськогосподарського призначення на прикладі Рівненської області. Агросвіт. 2020. № 9. С. 20–26.

26. Лупенко Ю. О., Месель-Веселяк В. Я. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року. К., 2012. URL: <http://agroua.net/docs/strateg.pdf>

27. Милованов Є. В. Міжнародні тенденції розвитку ринку органічної продукції та перспективи для України. Науковий вісник НУБіП України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2018. Вип. 284. С. 109–118.

28. Шкуратов О. І., Чудовська В. А., Вдовиченко А. В. Органічне сільське господарство: еколого-економічні імперативи розвитку: монографія. Київ, 2015. 248 с.
29. Вірченко О. В. Інституційні особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Ефективна економіка № 9, 2013. <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2345>
30. Третьяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі. Вісник аграрної науки. 2003. № 10. С. 62-66.
31. Дудзяк О. А. Значення екології для розвитку сільських територій. Агросвіт. 2019. № 6. С. 55–58.
32. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: колективна моногр. За ред. О. В. Ульянченка; Харк. нац. аграр. ун-т. – Х: Смугаста тип., 2015. – 320 с
33. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2008. № 8. С. 118–122.
34. Новаковський Л.Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. К.: Центр земельної реформи, 2010. 96 с.
35. Ступень Р.М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія. Київ: ДКС-Центр, 2018. 304 с.
36. Кольоса Л. Л. Приватизація земель та проблеми забезпечення сільськогосподарських підприємств земельними ресурсами. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. № 12. С. 398–402.
37. Люшин В. Г. Еколого-економічні аспекти забезпечення збалансованого використання та охорони земель сільськогосподарського призначення. Ефективна економіка № 5, 2015. <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4125>
38. Дорош Й. М. Місце і роль схем землеустрою в системі прогнозування та планування використання і охорони земель. Землевпорядний вісник. 2014. № 5. С. 30–34.

39. Проблеми завершення земельної реформи. Матеріали круглого столу. НААН України. 2015. 35 с.

40. Аврамчук Б.О. Наукові засади оцінки сільськогосподарських земель: монографія. Київ. Видавничий дім «Вінніченко», 2020. 210 с.

41. Рішення 34 сесії Джулинської сільської ради VIII скликання від 22 грудня 2023 року №34/16 «Про затвердження «Програми економічного і соціального розвитку Джулинської територіальної громади на 2024-2025 роки»».

42. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

43. Голуб В.О. Топографо-геодезична і картографічна діяльність – запорука функціонування національної інфраструктури геопросторових даних. Сучасні тенденції розвитку геодезії, землеустрою та природокористування: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 15-16 червня 2022 р.). ОДАУ, 2022. С. 8-11. https://osau.edu.ua/wp-content/uploads/2022/07/ZBIRNYK_TEZ_ODAU_15_07_22.pdf

44. Коваленко Т.О., Бакшеев О.С. Проблеми та перспективи законодавчого регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. DOI: 10.33098/2078-6670.2023.15.27.1.197-205

45. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. Юридичний науковий електронний журнал. 2020. № 3. URL: http://lsey.org.ua/3_2020/44.pdf

46. Скоморовський В.Б., Рибченко В. І. Нормативно-правове забезпечення розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з комунальної у приватну власність. <https://lbku.krok.edu.ua/index.php/legal-bulletin/article/view/306/249>

47. Борденюк О.В. Договір оренди землі в умовах воєнного стану. <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/284698/278788>

48. Петраковська О. і Трегуб М. Динаміка розвитку територіальних громад в Україні. *Містобудування та територіальне планування*. 85 2024. С. 462–474. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.462-474> .

49. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики України) від 2.12.2016 № 509. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text>

50. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> .

51. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. К.: Аграр. наука, 2015. 48 с.

52. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейського Союзу та Україні. *Землевпорядний вісник*. 2022. № 11-12.

53. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 349.

54. Програма з охорони земель, поліпшення відповідних угідь, проведення інвентаризації та нормативної грошової оцінки земель у Вінницькій області на 2021-2025 роки.

<https://vinrada.gov.ua/upload/docs/9582e7d0f0f0b103bc56ef827f3e095f.pdf>

ДОДАТКИ