

УДК 911.3

Тарнавська З. М., асп.
Київський національний університет імені Тараса Шевченка

МЕТОДИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (на прикладі Житомирської області)

Ключові слова: методичні передумови, оцінювання земель, Житомирська область.

Актуальність. В Україні з її майже повсюдним освоєнням земельних ресурсів важливою видається обґрунтована характеристика суті природокористування та землекористування у конкретному регіоні, а також результати аналізу природних та соціально-економічних чинників землекористування, структури та особливостей землекористування та визначення екологічних та економічних наслідків землекористування. Це може суттєво сприяти удосконаленню законодавства щодо проблем землекористування та урахування встановлених еколого-економічних аспектів у практиці господарської діяльності.

Тенденція стабільного розвитку агропромислового сектору господарства України, яка свідчить, передусім, про зростаючу інтенсифікацію рослинництва, не повинна ігнорувати роль земель несільськогосподарського призначення в структурі земельних ресурсів, яким тривалий час не надавалося належної уваги. У той же час, щодо їхнього суспільно-географічного вивчення з метою оптимізації використання очевидною є низка проблем.

Методична база і фактичний матеріал. В основу підходу, означеного назвою статті, лягли опубліковані праці В. Будяка (2002, 2013), Я. Олійника, В. Пересєкіна, С. Запотоцького (2008), Д. Добряка та Д. Бабміндра (2006) та ін., статистичні відомості щодо власників та користувачів земельного фонду Житомирської області, аналітичні дані про динаміку структури земельного фонду області, а також власний досвід практичної діяльності у сфері землекористування та земельного кадастру.

Аналіз даних та отримані результати. Зазначені першоджерела та наш практичний досвід дозволяють констатувати, що варто спрямувати дослідницькі зусилля з проблеми використання земель несільськогосподарського призначення по наступних напрямках.

1. Землі несільськогосподарського призначення використовуються на основі недосконалої типізації цих земельних ресурсів, страждають некомпетентністю управлінські спромоги та недосконалою є їхня охорона, є підстави для удосконалення правового режиму, правил оренди та користування, нормування землекористування тощо.

Так, в Житомирській області типовою є ситуація, коли кожна земельна ділянка отримує своє цільове призначення лише в межах наперед визначених територій, які, ні кількісно, ні якісно не відображають стан усіх існуючих земель. Також поширеною є практика коли кожна земельна ділянка отримує своє цільове призначення залежно від мети, з якою її планують використовувати землевласник, громада чи держава. У той же час, навіть однакові за своїми природними характеристиками земельні ділянки, які відводяться під одне цільове призначення, вимагають різного режиму використання внаслідок певних природних умов або зовнішніх впливів. Лише отримавши відповідне цільове призначення, земельні ділянки набуватимуть одного правового режиму щодо їх використання.

А ще часто землі однієї категорії використовуються для досягнення різних господарських цілей, тобто, виникають підстави для зміни цільового призначення або для дроблення земель на різні категорії. Цю проблему варто вирішувати у правовому полі, а саме – у межах однієї категорії земель допустити існування інших категорій земель.

Для оцінювання зазначених аспектів важливим є аналіз структури землі у регіоні. Так, земельний фонд Житомирської області станом на 01.01.09 становив 2982,7 тис. га (рис. 1.)

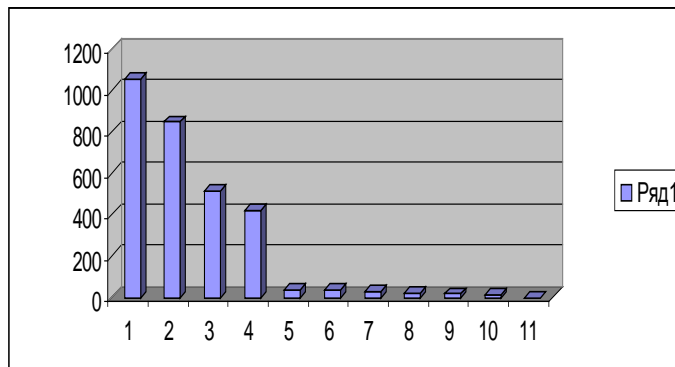


Рис. 1. Структура земельного фонду Житомирської області на 01.01.09 (за даними Державного управління охорони навколишнього природного середовища в Житомирській області)

1 - лісгосподарських підприємств – 1055,4 тис. га; 2 - громадян – 846,6 тис. га; 3 - сільськогосподарських підприємств складають 511,3 тис. га; 4 - державної власності, які не надані у власність або користування (запасу, загального користування, резервного фонду) – 421,8 тис. га; 5 - закладів, установ і організацій – 36,3 тис. га; 6 - частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони – 33,5 тис. га; 7 - підприємств та організацій транспорту, зв'язку – 30,1 тис. га; 8 - організацій, підприємств і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення – 20,4 тис. га; 9 - промислових та інших підприємств – 16,3 тис. га; 10 - водогосподарських підприємств – 10,9 тис. га; 11 - спільних підприємств, міжнародних об'єднань і організацій з участю українських, іноземних, юридичних та фізичних осіб – 0,1 тис. га.

У категорії земель несільськогосподарського призначення земель промисловості в області нараховується 16,3 тис га, з них: земель добувної промисловості – 4,962 тис. га, металургійних підприємств та підприємств з

обробки металу – 0,053 тис. га, підприємств з виробництва та розподілу електроенергії – 0,313 тис. га, підприємств з виробництва будівельних матеріалів – 2,235 тис. га, підприємств харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів – 1,491 тис. га. (рис. 2.)

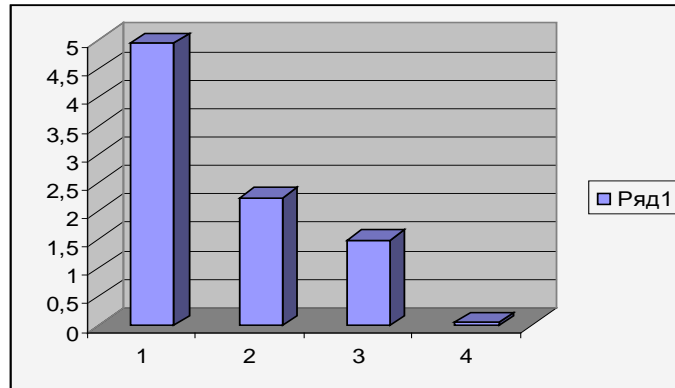


Рис. 2. Структура деяких земель несільськогосподарського призначення (площа тис. га)

1 – добувна промисловість; 2 - підприємств з виробництва будівельних матеріалів; 3 - підприємств харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів; 4 - металургійних підприємств та підприємств з обробки металу.

При цьому загальна площа земель під відкритими кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами становить 9,196 тис. га, з них:

- під торфозробками, які експлуатуються – 0,656 тис. га;
- під відкритими розробками, шахтами та кар'єрами, які експлуатуються – 5,301 тис. га;
- вже відпрацьованих земель – 3,238 тис. га.

Підприємствам з виробництва та розподілу електроенергії належить 0,315 тис. га земель. В області знаходяться підприємства з виробництва електроенергії тільки на гідроелектростанціях (для місцевих потреб). Вплив підприємств з виробництва та розподілу електроенергії на земельні ресурси має об'єктовий та місцевий характер.

Підприємствам та організаціям транспорту належить 30,142 тис. га, в т. ч. (рис. 3):

У несільськогосподарському землекористуванні існує низка проблемних питань регіонального характеру, пов'язаних з особливостями розподілу інших природних ресурсів – галузей промисловості, водогосподарськими заходами, спорудженням та експлуатацією комунікацій, поселеннями, білігеративною діяльністю тощо.

Зокрема, по території області прямує нафтопровід “Дружба” та нафтопродуктопровід, які є об'єктами підвищеної екологічної безпеки і являють основну загрозу забруднення земель.

Військовим частинам, підприємствам, організаціям, установам, навчальним закладам оборони належить 33,484 тис. га, з них: сільськогосподарських земель – 6,772 тис. га, лісів та інших лісовкритих площ – 10,797 тис. га, під відкритими розробками, кар'єрами – 0,111 тис. га.,

відкритих земель без рослинного покриття або з незначним рослинним покритвом – 8,966 тис. га – це найбільша площа із земель такого складу, які надані в користування.

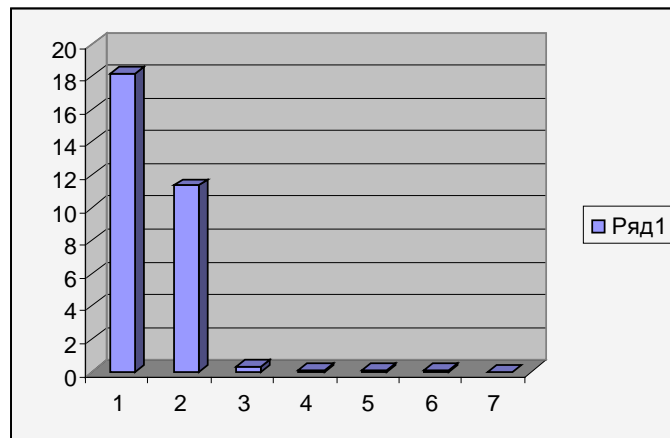


Рис. 3. Структура земель підприємств та організацій транспорту
(площа тис. га)

1 - землі автомобільного транспорту – 18,146 тис. га; 2 - залізничного – 11,356 тис. га; 3 - трубопровідного – 0,302 тис. га; 4 - внутрішнього водного транспорту – 0,000004 тис. га; 5 - повітряного – 0,123 тис. га; 6 - інші землі транспорту – 0,112 тис. га; 7 - зв'язку – 0,1 тис. га.

Останнім часом у сфері використання земельних ресурсів все більше уваги надається проблемам економічної ефективності та екологічної безпеки земель несільськогосподарського призначення у розвитку господарства України (3). Дослідження ролі цих земель у спектрі земельних ресурсів держави в цілому та окремих регіонів зокрема є актуальним з декількох причин, які наведені нижче і обґрунтовані фактичними даними із землекористування чи не найскладнішого у земельному відношенні регіону – Житомирської області.

Деградація земельних ресурсів. У дослідженому регіоні поняття деградації земельних ресурсів відповідно до існуючих природних умов і ресурсів містить наступні складники: а) зменшення площ земельних угідь унаслідок подальшого розвитку ерозійних процесів; б) продовження процесу заболочування у порівнянні з часом інтенсивних осушувальних меліорацій; в) створення нових та розширення діючих кар'єрів з видобування мінерально-сировинних ресурсів та торфу; г) рекультивация площ у зонах впливу вироблених кар'єрів і переведення таких земель в іншу категорію.

Тенденції змін структури земельних ресурсів гірничодобувної промисловості Житомирщини є звичайними для невеликих родовищ мінеральної сировини, яка не має стратегічного значення. Так, одні вироблені кар'єри з часом перетворюються на мальовничі озера зі скелястими берегами (місця видобування добування гранітів та інших кристалічних порід), або спадистими, які значно швидше заростають природною лісовою та чагарниковою рослинністю (піщані кар'єри розсипних корисних копалин Іршанського району та кар'єри з видобування будівельних та скляних пісків,

торфу та інших осадових копалин). Унаслідок таких природних процесів відновлення біологічного складника природних умов (рослинність на берегах, відвалах, порушених схилах, а також іхтіофауна у водоймах, на які перетворюються кар'єри), обидва типи кар'єрів перетворюються на зручні рекреаційні зони завдяки незвичній для ока мальовничості, доступності для відпочивальників (кар'єри, як правило, експлуатуються у безпосередній близькості до поселень, що забезпечує їх трудовими ресурсами, та до комунікацій) і мають неабиякі естетичні властивості.

Відбуваються також природні та природно-антропогенні процеси водної та вітрової ерозії, підтоплення та зниження рівня ґрунтових вод, безпрецедентним є забруднення земельних ресурсів, як і всього довкілля регіону, радіоактивними елементами – наслідками Чорнобильської катастрофи. Зазначені аспекти деградації земельних ресурсів вимагають ґрунтовнішого дослідження і не наводяться у представленій статті.

Як видно, при розробці заходів щодо раціонального використання земель несільськогосподарського призначення необхідно, насамперед, застосовувати такі рішення, які б вирішували екологічні, а вже надалі – економічні чи виробничі проблеми. Пріоритетним також є достовірне прогнозування змін стану навколишнього середовища в сучасних умовах господарювання та формування принципів ефективного управління відповідними природно-господарськими системами.

Існує нагальна потреба зосередити увагу дослідників на оцінюванні сучасного стану проблем використання земель несільськогосподарського призначення на території конкретних регіонів, наприклад, на території Житомирщини, де виразно реалізуються різні види їхнього використання (від гірничодобувного до рекреаційного та лікувального) і проаналізувати можливості оптимізації (максимальної ефективності) та екологічного складника несільськогосподарського землекористування.

Актуальною є проблема неоднозначних аспектів щодо використання земель несільськогосподарського призначення. Так, незначні площі цих земель та їхній різноманітний юридичний статус зобов'язує встановлювати не лише сучасний стан їхнього використання, але й окреслювати перспективи подальшої експлуатації.

Неоднозначним є також існуючий підхід до встановлення та дотримання цільового призначення земель, який перешкоджає встановленню науково обґрунтованої та забезпеченої правовими нормами програми їхнього раціонального використання. Очевидно, що для вирішення вказаної проблеми необхідним є проведення районування (зонування) як власне земель несільськогосподарського призначення, так і цілих регіонів з різним ступенем господарського освоєння.

Значна частка таких земель не відповідає призначенню «несільськогосподарський», оскільки очевидно є недобросовісність та спекулятивність щодо визначення статусу цих природних ресурсів.

Висновки та рекомендації. Отже, очевидним є те, що різноманіття функцій, покладених на землі несільськогосподарського призначення, ні в яке порівняння не йде з власне ґрунтовими ресурсами. Різна міра антропогенного тиску на земельні ресурси несільськогосподарського призначення (види та інтенсивність використання), часті зміни власників і, відповідно, цільового використання, цілорічне (а не сезонне, як у земель сільськогосподарського призначення) використання з порушеннями стабільності природного режиму, забрудненням у масштабах, що перевищують гранично допустимі, призводять до виникнення численних екологічних та соціальних проблем, навіть, до кризових ситуацій не тільки у місцях їхнього використання, але й на прилеглих територіях (будь-то землі сільськогосподарського призначення, поселення, джерела водопостачання тощо).

Порівняння сезонного і цілорічного використання земельних ресурсів сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення також є одним із методичних підходів до вивчення і розв'язанні вказаних вище проблем. Окрім питань ефективності використання зазначених двох головних видів земельних ресурсів, це актуально також для встановлення міри техногенного (в тому числі – агрогенного) навантаження на них.

Як видно, перелік передумов суспільно-географічного дослідження несільськогосподарських земель є вельми різноманітним і тому постає питання: «Які напрямки дослідження мають бути покладені в основу при розгляді несільськогосподарського природокористування?». На наш погляд, відповідь лежить в фундаментальних економічних категоріях, які розглядають земельні ресурси не лише як засіб виробництва і предмет праці, а також як просторовий базис розміщення виробництва та господарства. Цей підхід дозволяє зосередити максимальну увагу на самому землекористуванні в оптимальному і правильному (за В. Будзяком, 2013 – сталому, збалансованому, нормальному) розміщенні та оптимальній і правильній експлуатації як самих земель, так і об'єктів, які на цих землях розміщені. З цього випливає, на наш погляд, необхідність суспільно-географічного дослідження цих двох найголовніших категорій з позицій диференційованого підходу, який необхідно застосувати при визначенні структури дослідження.

Література

1. Будзяк В. М. Трансформація земельної власності в сільському господарстві. / Будзяк В. М. // Продуктивні сили і регіональна економіка : [зб. наук. праць]; у 2-х ч. – К.: РВПС України НАН України, 2002. – Ч. 1 - С. 168-173.
2. Будзяк В.М. Несільськогосподарське землекористування: проблеми та пріоритети. Навчально-науковий інститут земельних ресурсів та правознавства Національного університету біоресурсів та природокористування України. – Київ, 2013. – 397 с.
3. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. – К.: Урожай, 2006. – 336 с.
4. Олійник Я.Б., Пересекін В.М., Запотоцький С.П. Управління використанням природних ресурсів. К. Навч. метод. посібник.- К.: ВГЛ «Обрії», 2008.

Тарнавська З. М. Методичні передумови оцінювання земель несільськогосподарського призначення (на прикладі Житомирської області)

Висвітлено низку проблем, властивих сучасному стану використання земельних ресурсів несільськогосподарського призначення. На підставі значного фактичного матеріалу на прикладі Житомирщини вказано на сучасний стан методичних підходів до оцінювання цих земель.

Ключові слова: методичні передумови, оцінювання земель, Житомирська область

Тарнавская С. М. Методические предпосылки оценки земель несельскохозяйственного назначения (на примере Житомирской области)

Освещен ряд проблем, присущих современному состоянию использования земельных ресурсов несельскохозяйственного назначения. На основании значительного фактического материала на примере Житомирщины раскрыто современное состояние методических подходов к оценке этих земель.

Ключевые слова: методические предпосылки, оценка земель, Житомирская область

Tarnavskaya Z. M. Methodological prerequisites for non-agricultural land estimation (via the example of Zhytomyr region)

The various problems of current non-agricultural land usage are disclosed. The methodological approaches for non-agricultural land usage estimation via the example of Zhytomyr region based on the significant factual material are investigated.

Keywords: methodological background, land valuation, Zhytomyr region