



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Факультет економічних наук  
Кафедра управління земельними ресурсами

**ДЕМИДОВА ЛЕСЯ МИКОЛАЇВНА**

УДК 631.95:332.3(477.73)1

**АНАЛІЗ СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ  
МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ  
дипломної роботи на  
здобуття освітнього ступеня  
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник:** кандидат технічних наук, доцент  
**Клим Світлана Аполлінаріївна**  
Чорноморський національний  
університет ім. Петра Могили  
Міністерства освіти і науки України,  
доцент кафедри управління земельними  
ресурсами.

**Рецензент:** **Сметана Микола Дмитрович**  
ФОМ «Сметана»

Захист відбудеться ... грудня 2020 р. об ... годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десандників, 10, корпус 1.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** Глибинні перетворення у земельній сфері, проведені в Україні шляхом роздержавлення, паювання земель і ліквідації колективної власності та становлення інституту приватної власності на землю, вимагають переосмислення і визначення напрямків подальшого розвитку земельних відносин.

Відтак розвиток національної економіки України зумовлює необхідність створення системи конкурентоспроможних землекористувань. Виходячи з цього, необхідно визначити стратегічні цілі розвитку раціонального землекористування, створюючи сприятливі умови для розв'язання цього завдання.

Пошуки оптимального поєднання процесу використання і охорони земельних ресурсів є об'єктивною необхідністю функціонування та розвитку ринкового землекористування.

Проблемам вивчення аналізу стану територій присвятили низку праць такі відомі вчені, як С. Волков, Д. Гнаткович, В. Горлачук, Б. Данилишин, Д. Добряк, О. Дорош, О. Лазарева, А. Мартин, Л. Новаковський, П. Саблук, А. Сохнич, А. Третяк та ін.

В їхніх працях сформульовані методологічні аспекти управління, окремі шляхи практичної реалізації заходів, спрямованих на поліпшення використання земель.

Проте в умовах ринкової економіки, коли існує потреба розвитку конкурентоспроможних землекористувань, відчувається брак сформованих наукових досліджень, в яких би розкривались саме теоретико-методичні аспекти аналізу землекористування, що і визначає актуальність наукового дослідження.

**Мета і завдання дослідження.** Метою магістерської роботи є узагальнення та розвиток науково-методичних засад щодо стану використання земельного фонду Миколаївської області.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких завдань:

- дослідити історичні етапи розвитку земельних відносин;
- проаналізувати тенденції обігу земель сільськогосподарського призначення;
- здійснити аналіз існуючого стану використання земельного фонду Миколаївської області;
- здійснити оцінку еколого-економічного стану землекористування області;
- проаналізувати екологічні аспекти сільськогосподарського землекористування;
- сформувати блок-схему стратегії розвитку землекористування на основі поділу його на підсистеми та інструменти;
- розробити модель оптимізації земельного фонду області за умови забезпечення бездефіцитного балансу гумусу у ґрунті.

**Об'єктом дослідження** є процес використання земельного фонду Миколаївської області.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні та практичні аспекти використання земельного фонду Миколаївської області.

**Методи дослідження.** Теоретико-методологічну основу дослідження складають положення сучасної економіки природокористування, праці провідних вітчизняних та зарубіжних вчених з питань управління земельними ресурсами, теорії конкурентоспроможності аграрної економіки.

Дослідження виконуватись на основі таких методів та прийомів: монографічного – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень; системного аналізу – при аналізі механізму управління земельними ресурсами; порівняльного аналізу – дослідження тенденцій розвитку землекористування; статистичного – для аналізу даних, що характеризують

стан об'єкту дослідження; абстрактно-логічного – при формуванні висновків та пропозицій; графічний – для унаочнення результатів магістерської роботи.

**Інформаційну основу дослідження** складають закони України, нормативно-правові акти Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, інформаційні матеріали, що опубліковані у монографіях та інших працях вітчизняних і зарубіжних вчених, аналітичні розрахунки автора, що виконані у процесу наукових досліджень.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у наступному:

*удосконалено:*

- наукове обґрунтування теоретико-методичних основ стратегії розвитку землекористування, які базуються на органічній взаємодії його підсистем у складі принципів і методів реалізації стратегії та інструментів ринкової інфраструктури, нормативно-правового забезпечення, контролю за використанням землі, просторової організації території, фіскальних інструментів, фінансово-кредитного та економічного регулювання, комплексне використання яких забезпечує гармонію еколого-економічних та соціальних інтересів суспільства;

*дістало подальшого розвитку:*

- підходи до розуміння того, що трансформаційні процеси в сфері використання земельного фонду Миколаївської області проведені не еволюційним шляхом, який би передбачав поступовий розвиток існуючих і створення нових суспільних інститутів, а революційним, коли старі інститути, просто, ліквідовано, а нові не створено;

- методичні підходи щодо процесу земельних перетворень, а саме встановлено суперечливість та природу її походження в системі управління земельними ресурсами, усунення яких створює умовні конкурентні переваги у сільськогосподарському землекористуванні;

- вдосконалення процесу оптимізації землекористування, що базується на організаційних засадах щодо збереження і відтворення родючості ґрунту, збереження гумусного стану ґрунтів.

**Практичне значення отриманих результатів** полягає в тому, що вони можуть бути використані суб'єктами господарювання на землі. Окремі положення можуть бути використані у підготовці практичних курсів землевпорядного профілю.

**Особистий внесок магістранта.** Сформульовані в магістерській роботі наукові положення, висновки та пропозиції належать особисто автору. У роботі викладено авторські розробки щодо аспектів використання земельного фонду Миколаївської області.

**Структура та обсяг магістерської роботи.** Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків до кожного з розділів та загальних висновків і пропозицій, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 81 сторінку комп'ютерного тексту, з них основного - 77 сторінок, який містить 12 таблиць, 3 рисунки. Список використаних джерел із 27 найменувань викладено на 3 сторінках.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА**

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Теоретичні аспекти розвитку земельних відносин**» досліджено теоретичні аспекти розвитку земельних відносин, проаналізовані його історичні етапи, розкрито особливості правового регулювання земельних відносин в ринкових умовах, проаналізовані тенденції обігу земель сільськогосподарського призначення.

В магістерській роботі зроблено висновок, що з набуттям Україною незалежності і започаткуванням ринкових трансформацій виникла об'єктивна необхідність у здійсненні земельної реформи за принципом «земля має належати тим, хто на ній працює». З'ясовано, що у результаті відбулося становлення приватної власності на землю, яка повинна була включити землю в економічний обіг (посередництвом оренди), забезпечити найбільш

раціональне та ефективне використання земель і створення конкурентоспроможного національного агропромислового комплексу. Однак здійснювана в Україні земельна реформа не вирішила поставлених перед нею завдань. Тому, необхідне комплексне цілеспрямоване розв'язання проблеми реформування земельних відносин.

Закцентовано увагу на те, що фундаментальність земельних відносин забезпечували, формували і формують донині традиційні суспільні земельно-правові норми. Розвиток і кодифікація земельного законодавства в Україні відбулися під впливом норм земельного права інших країн.

Обґрунтовано, що входження України як держави в новітній період історії вимагає нового глибокого наукового осмислення та пошуку виважених законодавчих та управлінських рішень у рамках сучасного реформування аграрних і земельних відносин у країні. Але закритість суспільства, подвійність стандартів і відсутність механізмів урахування істинної громадської думки не забезпечують відкритого вирішення земельних питань на рівні традиційних суспільних інститутів.

В роботі з'ясовано, що концептуальні основи правового регулювання земельних відносин в умовах ринкового реформування економіки було визначено постановою Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року №563-ХІІ.

Здійснені в аграрній сфері зміни у формах власності на землю, паювання земель і майна, розвиток організаційно-правових форм господарювання сільськогосподарських підприємств, включаючи фермерські господарства, поширення оренди земель, на підставі розробки, прийняття і введення в дію основоположних нормативно-правових актів стали основними процесами становлення земельних відносин в умовах ринкових трансформацій в Україні.

В роботі обґрунтовано, що державне регулювання земельних відносин слід здійснювати економічними методами, через відповідні санкції і стимули, а тому необхідно розробити і затвердити нову сучасну методику нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, отримавши її на основі економічної кадастрової оцінки з урахуванням природного бонітету земель, продуктивності, ефективності окупності витрат, дохідності з одиниці площі, місця розміщення земельних ділянок та ведення органічного землеробства; реформувати систему земельних податкових та орендних платежів, забезпечивши їхню стимулюючу роль, сформувати порядки пільгових оподаткувань та відшкодування суб'єктам господарювання витрат на поліпшення стану угідь; ввести штрафні санкції та прогресивне оподаткування в разі формування монопольних землекористувань-латифундій, недотримання нормативів землеустрою, науково обґрунтованих сівозмін, нецільового використання земель, порушення меліоративних систем, що призвело до стійкого погіршення стану ґрунтового покриву земельних ділянок (зниження вмісту гумусу, закислення ґрунту, ґрунтовтому та інше).

Визначено, що необхідно не тільки переоцінити землі сільськогосподарського призначення, але і запровадити нову методику, замінивши грошову нормативну оцінку на експертну ринкову, ввівши до показників формування оцінки такі оціночні фактори, як якість земель по району або оціночній зоні, місце розташування земельної ділянки, затрати на докорінне поліпшення і меліорацію угідь тощо. З'ясовано, що актуалізація оцінки землі дозволить вийти на об'єктивні земельні платежі як податкові так і орендні.

**У другому розділі «Аналіз та оцінка тенденцій використання земельного фонду Миколаївської області»** проаналізовані основні тенденції використання земельного фонду Миколаївської області. Здійснено оцінку еколого-економічного стану землекористування Миколаївської області. Розкрито екологічні аспекти сільськогосподарського землекористування.

З'ясовано, що за період здійснення земельної реформи в Україні проведено роздержавлення і приватизацію земель з наступним паюванням



сільськогосподарських угідь та видачою громадянам-власникам земельних часток (паїв) державних актів на право на право приватної власності на землю, здійснено грошову оцінку сільськогосподарських угідь.

Проте внаслідок високої господарської освоєності земель, екстенсивного використання ріллі, посилюються процеси їх деградації, ґрунти втрачають свою родючість, в результаті чого знижується урожайність культур, погіршується екологічна ситуація і ін. Свідченням цьому є те, що за останні 15 років натуральні показники ефективності земельних угідь знизились майже втричі.

Зроблено незаперечний висновок, що з основних методологічних положень ефективного використання земель є питання про показники, що характеризують склад і співвідношення земельних угідь. Найважливішим показником рівня інтенсивності використання земель є склад земельних угідь у рамках земельного фонду (табл. 1):

Таблиця 1

Структура земельного фонду Миколаївської області

Основні види земель та угідь	2017 рік		2018 рік		2019	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Загальна територія	2458,5	100	2458,5	100	2458,5	100
в т.ч. сільськогосподарські угіддя	2008,5	81,7	2007,1	81,6	2006,2	81,6
з них:						
рілля	1699,2	69,12	1699,2	36,8	1699,2	69,12
перелоги	3,10	0,12	3,1	1,5	3,1	0,13
багаторічні насадження	35,7	1,45	35,7	1,5	35,7	1,45
сіножаті і пасовища	268,2	10,91	267,9	10,9	267,9	10,9
Ліси та інші лісовкриті площі, всього	124,6	5,07	125,5	5,1	124,5	5,1
з них вкриті						

лісовою рослинністю	101,2	4,12	101,3	4,1	101,3	4,12
Забудовані землі	98,9	4,03	99,0	4,0	99,0	4,03
Відкриті заболочені землі	21,0	0,85	21,1	0,9	21,1	0,86
Відкриті землі без рослинного покриву	30,8	1,25	31,0	1,26	31,1	1,26
Інші землі	177,0	7,2	48,1	1,96	48,1	1,96
Усього земель (суша)	2329,7	94,76	2329,7	94,76	2329,7	94,76
Території, що вкриті поверхневими водами	128,8	5,24	128,8	5,2	128,9	5,2

Аналіз даних таблиці 1 свідчить про те, що за досліджуваний період площа сільськогосподарських угідь зменшилась на 2,3%. Площа ріллі за у 2019 році залишилась незмінною порівняно з 2017 роком. Площа сіножатей та пасовищ теж не змінилась. Майже на 1% збільшилась площа відкритих заболочених земель.

Наведені дані свідчить про високий рівень сільськогосподарського освоєння земель. До сільськогосподарських належать земельні угіддя, які використовують для одержання сільськогосподарської продукції: рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища. Структура угідь залежить як від рельєфу місцевості, так і від якості ґрунтів.

Земельний фонд Миколаївської області характеризується наявністю досить високого біопродуктивного потенціалу, а в його структурі висока питома вага ґрунтів чорноземного типу, що створює сприятливі умови для продуктивного землеробства. Ґрунти Миколаївщини представлені чорноземами звичайними в центральній частині та на північному заході і південними чорноземами та темно-каштановими ґрунтами на півдні області.

В роботі зроблено висновок, що одна з головних причин того, що

екологічна проблематика сільськогосподарського землекористування залишається актуальною полягає в тому, що майже всі земельні ресурси України охоплені гострою системною екологічною кризою, в результаті чого держава зазнає значних економічних, соціальних та екологічних збитків, завдається непоправної шкоди здоров'ю населення країни, підривається її генофонд і, зрештою, існує загроза існуванню людської цивілізації.

З'ясовано, що як в Україні, так і в Миколаївській області відбуваються серйозні руйнівні процеси ґрунту. З одного боку втрати гумусу за рахунок винесення його з ґрунту врожаєм біомаси, а з іншого боку його втрати, що супроводжуються змивом верхнього шару ґрунту. За інформацією з літературних джерел у грошовому виразі ці втрати складають 6 млрд дол. США.

**У третьому розділі «Об'єктивна необхідність удосконалення процесу управління земельними ресурсами»** обґрунтована необхідність удосконалення процесу управління земельними ресурсами, розкрита стратегія розвитку землекористування Миколаївської області, змодельовано процес оптимізації земельного фонду.

В роботі з'ясовано, що організаційними інструментами управління землекористуванням є система засобів впливу на землекористування, що передбачає застосування таких груп інструментів, як: ринкової інфраструктури, нормативно-правового забезпечення, контролю за використанням землі та просторової організації території.

До першої групи інструментів відносяться державні кадастрово-реєстраційні центри, земельні аукціони, земельні суди, кадрове забезпечення.

До другої групи - законодавчі акти і нормативні документи, стандарти та норми раціонального землекористування.

До третьої групи інструментів відносяться експертиза землевпорядної документації та моніторинг земель.

До четвертої групи відноситься комплекс заходів, пов'язаних з просторово-територіальною організацією території.

Економічними інструментами є система фіскальних, фінансово-кредитних та засобів впливу економічного регулювання. У свою чергу, до групи фіскальних інструментів належать плата за землю, орендна плата за використання землі, податкові пільги. До групи фінансово-кредитних інструментів належать довгострокове пільгове кредитування, іпотека, інвестиції. Групу інструментів економічного регулювання представляє економічне стимулювання, відшкодування збитків та втрат, державне субсидування агропромислового комплексу, страхування.

Отже, з позиції державного управління організаційно-економічні інструменти - це система організаційних та економічних засобів впливу на землекористування, що забезпечують соціально-економічну та екологічну ефективність.

В роботі з'ясовано, що стратегія розвитку раціонального землекористування - це сукупність взаємодіючих підсистем, які базуються на дотриманні принципів і методів реалізації стратегії та інструментів, які утворюють систему організаційних та економічних засобів впливу на землекористування і визначають організаційно-економічну поведінку суб'єктів господарювання на землі (рис. 1).

Зазначені складові механізму стратегії розвитку землекористування не повинні розглядатись відокремлено, оскільки лише комплексне їх застосування дозволить подолати незадовільний стан землекористування, константувати обнадійливі якісні зрушення української економіки та забезпечить високу ефективність управлінських рішень в галузі земельних відносин.



Рис. 1. Блок-схема механізму стратегії розвитку землекористування

В роботі розроблено економіко-математичну модель оптимізації земельного фонду у Миколаївській області.

Постановка задачі полягає у визначенні оптимальної структури посівних площ, обсягів виробництва і реалізації продукції рослинництва Миколаївської області із забезпеченням необхідних обсягів виробництва продукції, повним забезпеченням галузі тваринництва кормами за умови збереження і відтворення родючості ґрунту. За критерій оптимальності прийнято отримання максимального прибутку.

Економіко-математична модель задачі нараховує 76 змінних і 99 обмежень.

Рішення задачі проводилося за допомогою стандартних засобів пошуку рішення табличного процесора MS Excel (утиліти Solver.dll).

В результаті складного ітераційного процесу декілька разів змінювалися вхідні дані і досліджувався їх вплив на результати розв'язку, який був отриманий за допомогою моделі.

За результатами розв'язання задачі визначено оптимальний розподіл і структуру посівних площ під сільськогосподарськими культурами при отриманні максимального прибутку із забезпеченням необхідного обсягу виробництва продукції рослинництва і кормів для галузі тваринництва за умови дотримання бездефіцитного балансу гумусу у ґрунті.

## ВИСНОВКИ

Проведене дослідження являє собою узагальнення теоретичних та практичних засад, що забезпечують розв'язання наукової проблеми використання земельного фонду області. Отримані результати дозволили зробити відповідні висновки і пропозиції теоретико-методичного та прикладного характеру в умовах функціонування нових земельних відносин та свідчать про досягнення мети і виконання поставлених завдань.

У магістерській роботі зроблено такі висновки:

1. В основі глибинних соціально-економічних перетворень на селі є формування прогресивних підприємницьких організаційно-правових форм господарювання на засадах приватної власності на землю. Формуючи земельну політику, необхідно домогтись того, щоб використання землі носило не тільки економічний, але й соціальний, екологічний і творчий характер. Чільне місце у розв'язанні цієї проблеми займає розбудова такої системи відносин, за якої ефективний вплив держави на ринок буде адаптований до економічної, соціально орієнтованої свідомості суб'єктів господарювання на землі. Визначальними при цьому є економічне регулювання процесу використання землі, поглиблення інвестиційної діяльності держави, науково обґрунтований ринок землі, який би був

адекватній ситуації і проблемам на селі, стабілізації ситуації в економіці села.

2. Діюча система чинного земельного законодавства не охоплює всіх сфер діяльності в галузі земельних відносин і управління земельними ресурсами. Заради збереження і відтворення деградованих і малопродуктивних земель важливо прийняти Закон про виведення їх зі складу орних земель з наступною консервацією. Важливо ухвалити Закон, який би передбачав нормативи оптимального співвідношення земельних угідь, нормативи якісного стану ґрунтів, нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів, нормативи деградації землі і ґрунтів, посилити реальну адекватну відповідальність за використання земель без проекту землеустрою. Важливо на законодавчому рівні посилити ґрунтоохоронне спрямування законів, що регулюють правовий, господарський, екологічний режими використання землі. Потрібно внести чіткість до статей 207 і 156 Земельного кодексу України щодо понять «втрат і збитків». Це важливо, оскільки збитки виплачуються землевласнику чи землекористувачу, а витрати – державі. Потрібно ухвалити закон «Про зонування земель», який забезпечить процес оптимізації земельних ресурсів, в тому числі сільськогосподарських угідь.

3. Аналіз існуючого стану використання земель в регіоні дозволив встановити аналітичну залежність між стратегією розвитку землекористування та показниками ефективності землекористування, яка свідчить про вплив на це таких чинників: порушення системного підходу при прийнятті управлінських рішень у землекористуванні, розширення площі орних земель, недосконала структура посівних площ, забруднення ґрунтів стаціонарними і пересувними джерелами, використання засобів хімізації та захисту рослин, засоленість ґрунтів, скорочення обсягу культуртехнічних заходів на орних землях. Врахування такої аналітичної залежності розширює можливості аналізу при визначенні шляхів підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

4. Науково обґрунтовано, що ефективно використання та охорона

земельних ресурсів має спиратися на розроблений у ході досліджень блок-схему стратегії розвитку землекористування, який представляє сукупність взаємодіючих підсистем, що базуються на дотриманні принципів і використанні методів реалізації стратегії та інструментів, що утворюють систему організаційних та економічних засобів впливу на землекористування і визначають організаційно-економічну поведінку суб'єктів господарювання на землі.

5. Впровадження розроблених наукових положень, висновків і рекомендацій у виробництво аграрних підприємств Миколаївського регіону може бути реалізоване у практичній діяльності Департаменту агропромислового розвитку Миколаївської облдержадміністрації та Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області.

#### АНОТАЦІЯ

Демидова Л.М. Аналіз стану використання земельного фонду Миколаївської області. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі розкрито теоретичні аспекти розвитку земельних відносин, проаналізовані його історичні етапи, розкрито особливості правового регулювання земельних відносин в ринкових умовах, проаналізовані тенденції обігу земель сільськогосподарського призначення.

Проаналізовані основні тенденції використання земельного фонду Миколаївської області. Здійснено оцінку еколого-економічного стану землекористування Миколаївської області. Розкрито екологічні аспекти сільськогосподарського землекористування.

Обґрунтована необхідність удосконалення процесу управління земельними ресурсами, розкрита стратегія розвитку землекористування Миколаївської області, змодельовано процес оптимізації земельного фонду.



Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, земельні відносини, стратегія, екологічні аспекти, моделювання, земельний фонд.

## ANNOTATION

Demidova LM Analysis of the state of use of the land fund of the Nikolaev work. - Manuscript.

Thesis for the educational qualification level Master in specialty 193 - Geodesy and Land Management. - Black Sea National University. Petro Mohyla, Mykolayiv, 2020.

The paper reveals the theoretical aspects of the development of land relations, analyzes its historical stages, reveals the features of the legal regulation of land relations in market conditions, analyzes the trends in the circulation of agricultural land.

The main tendencies of use of the land fund of the Nikolaev area are analyzed. The estimation of an ecological and economic condition of land use of the Nikolaev area is carried out. Ecological aspects of agricultural land use are revealed.

The necessity of improvement of process of management of land resources is proved, the strategy of development of land use of the Nikolaev area is opened, the process of optimization of the land fund is modeled.

Key words: agricultural land use, land relations, strategy, ecological aspects, modeling, land fund.