



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

**КОВАЛЬОВА АЛЕКСАНДРА ІГОРІВНА**

Розробка проекту організації території фермерського господарства

на здобуття ступеня вищої освіти бакалавр  
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:

Мась А. Ю. старший викладач кафедри  
управління земельними ресурсами  
факультету економічних наук ЧНУ  
імені Петра Могили

Рецензент:

Борисевич К.Ю.  
ТОВ «Український експертний центр по  
вимірюванню та оцінці»

Миколаїв 2023

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ .....	5
1.1. Історичні аспекти становлення фермерського господарства на території України.....	5
1.2. Основні аспекти впорядкування існуючих землеволодінь та організація території землекористування сільськогосподарських підприємств .....	9
1.3. Теоретичні основи еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь .....	12
РОЗДІЛ 2. ОСНОВИ ІНСТИТУЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ .....	17
2.1 Розвиток земельного законодавства. Земельний Кодекс України.....	17
2.2. Правове становище фермерських господарств в Україні.....	29
2.3. Напрями удосконалення нормативно-правового забезпечення та організації землевпорядного проектування .....	36
РОЗДІЛ 3. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА «АРОМА АГРО» РОЗТАШОВАНОГО В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ГОРОХІВСЬКОЇ ОТГ БАШТАНСЬКОГО РАЙОНУ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	38
3.1. Загальні відомості про земельні ділянки орендовані фермерським господарством «АРОМА АГРО» в межах території Горохівської ОТГ Баштанського району Миколаївської області.....	38
3.2. Організація землеволодінь і землекористувань із виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури земельної ділянки .....	48
3.3. Еколого-економічне обґрунтування проекту землеустрою .....	54
ВИСНОВКИ.....	57
ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА.....	61

## ВСТУП

Фермерські господарства – важлива складова аграрного сектора економіки України. Вони забезпечують ефективне використання ресурсів сільського господарства. З отриманням Україною незалежності фермерство вважалось єдиною можливою альтернативою підприємствам колгоспно-радгоспного типу. Внаслідок роздержавлення та розпаювання сільськогосподарських земель були створені економічні передумови для формування мережі селянських та фермерських господарств. У сучасних умовах агропромисловий комплекс залишається одним із найважливіших секторів економіки. Стабільний розвиток аграрних підприємств, у тому числі фермерських господарств, гарантує продовольчу безпеку держави, сприяє перетворенню аграрного сектора на високоефективний та конкурентоспроможний сектор економіки на внутрішньому та зовнішньому ринках, формує ефективний ресурс зовнішньоекономічної діяльності, створює надійне джерело бюджетних надходжень і потужний виробничо-економічний потенціал для розвитку сільських територій та економіки держави загалом. Оцінка сучасного стану фермерських господарств дасть змогу визначити основні напрями і чинники розвитку, що дозволяють його прискорити, або навпаки стримати у разі збільшення їх сукупного чи індивідуального впливу.

Фермерські господарства залишаються однією з найпоширеніших форм господарювання в аграрному секторі. Вони мають вагому інституціональну систему створення та діяльності, направлену першочергово на забезпечення задоволення власних потреб сім'ї, опосередковану мотивацією отримати прибуток, за своєю природою і класичним представленням є ринковим інститутом. На сьогоднішній день існує багато проблемних питань з розвитку фермерського господарства. Як показало дослідження міжнародного досвіду, в країнах ЄС базовими критеріями ідентифікації фермерських господарств виступають економічний та натуральний показники — поділ ферм здійснюється з урахуванням двох показників: економічного та фактичного, що забезпечує більшу ефективність їх ідентифікації. Такої ідентифікації в нашій державі не існує. Також треба розуміти, що фермерство — це діяльність в сфері сільського господарства, і в порівнянні з іншими галузями, найбільше пов'язана з ризиком, який залежить не тільки від матеріально-технічного забезпечення, досвідченості фермера, впливу ринку, а ще й від природних умов. Також потрібно враховувати, що після створення фермерського господарства, воно буде приносити прибутки в середньому через 5 років. Тому деякі питання потребують подальшого дослідження. Наразі головний напрямок у вирішенні нагальних задач зводиться до збільшення державної підтримки та державного регулювання розвитку фермерських господарств. Для підвищення ефективності діяльності цих господарств потрібні значні фінансові ресурси, які необхідні для оновлення матеріально-технічної бази та запровадження нових можливостей для господарювання.

За період інституційних трансформацій фермерських господарств, можна сказати, що вони стали невід'ємною складовою сільськогосподарського сектору економіки України, тобто джерелом підтримання продовольчої безпеки держави та забезпечення високоякісною різноманітною продукцією, поширеною формою самореалізації селянина як підприємця та особистості. Це наслідок прагнень підприємливих українських селян до здійснення самостійної господарської діяльності у сфері товарного виробництва, а також деяких заходів щодо підтримки розвитку фермерських господарств з боку держави. У зв'язку з намірами України інтегруватися у європейський ринковий простір, створення середовища для розвитку конкурентоспроможності фермерських господарств є необхідною передумовою соціальноекономічного розвитку українського села. Тому проблематика розвитку фермерських господарств заслуговує на особливу увагу, оскільки є мало розробленою, недостатньо дослідженою та за час свого існування не була об'єктом вивчення саме в сфері юриспруденції. На сьогодні розвиток аграрної сфери і позиція України є досить важливою, оскільки діяльність сучасних фермерських господарств є частиною ринкової економіки країни, тому їх ефективне функціонування є таким значущим для виробництва взагалі та для сільського господарства, зокрема.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ РАДИ

## 1.1. Історичні аспекти становлення фермерського господарства на території України

Основу земельних відносин складає та чи інша форма власності. Історія знає п'ять основних типів виробничих відносин і відповідних їм форм земельної власності: первіснообщинна, рабовласницька, феодалська, капіталістична і соціалістична. Для історичного огляду виникнення селянських господарств України розглянемо період від розпаду феодалської земельної власності, коли частина селян звільнилася від кріпацтва і стала власником дрібних ділянок землі. Обробіток цих земель здійснювався власною працею селян і власними знаряддями виробництва. І тому можна вважати, що виникнення в Україні в сьогоdnішньому розумінні фермерських господарств на правах приватної власності на землю, які в той час називалися селянськими господарствами, було закладено височайшим маніфестом 19 лютого 1861 року. При своєму звільненні селяни одержали земельні наділи, загальна площа яких по даних статистики 1905 року у 50 губерніях Європейської Росії визначалася у 124 млн. десятин на 12 млн. дворів. [2]

Земельні наділи, в залежності в основному від порядку землеволодіння, які склалися серед місцевих селян, надавалися у подвірне або общинне володіння. В Україні, зокрема у Волинській, Київській, Полтавській і Бессарабській губерніях переважало подвірне землеволодіння. У Чернігівській губернії, наприклад, більше половини дворів були об'єднані у общинне землеволодіння, а решта займало подвірне землеволодіння. При подвірному наділенні, кожний окремий селянський двір одержував із загального сільського наділу в постійне успадковане користування певні ділянки угідь, частина з яких знаходилася у селі, а інша частина – за селом. Общинне землеволодіння передбачало передачу в постійне користування окремого двору тільки садиби, а всі інші угіддя відводилися всьому селу. Сільській громаді видавався акт закріплення землі і план землеволодіння. В результаті, в усіх західних губерніях, де переважало подвірне землеволодіння, спостерігалось черезсмузжя, яке ще у більш складних варіантах зустрічалось у губерніях із змішаними типами землеволодіння. Було очевидно, що суттєве збільшення продуктивності селянського господарства в таких умовах було неможливе.[5, с. 5] Для збільшення розмірів селянських землеволодіння шляхом купівлі землі, у 1882 році засновується Селянський Поземельний банк. В результаті діяльності банку, до 1906 року було куплено 7,4 млн. десятин землі із яких 25,6% придбано сільськими товариствами, 72,0% - товариствами селян, і тільки 2,4% окремими селянами [2] Водночас із розширенням селянських землеволодіння, уряд приймав заходи по попередженню переходу їх у руки не селян. Так, закон від 14 грудня 1893 р. забороняв заставу наділених земель і дозволяв їх виділення тільки особам, приписаним у

сільському товаристві. У випадку придбання селянами землі з допомогою Селянського Банку у його статуті було передбачено, що землі ще не викуплені селянами, не могли накладатися іншими платежами до викупу (крім випадків через суд). Прийняття у 1906 році Основного Закону, стало наступним кроком уряду, який дав можливість кожному окремому общиннику закріпити за собою, без дозволу товариства, свою долю землі у власність. Згідно цього закону та закону від 14.06.1910 року 1,8 млн. селян закріпили за собою 12,8 млн. десятин наділеної землі. Турбота уряду про розширення селянського землеволодіння і закріплення наділених земель за окремими селянами в подальшому виражається у створенні 4 березня 1906 року Комітету по Землевпорядних справах, а також губернських і повітових землевпорядних комісій. На ці органи покладалося виконання заходів по охороні селянських земель від скупки і переходу їх у власність інших осіб, по підвищенню продуктивності селянських земель покращенню розвитку селянського господарства взагалі. Наявність селянських господарств у 1912 році на території України в межах тодішніх губерній показана в таблиці 1. Таким чином, на розвиток селянських господарств велике значення мало становлення селянського законодавства. [5, с. 8]

Таблиця 1.1. Кількість селянських господарств та їх середній розмір по губерніях на території України у 1912 році

Губернії	Кількість селянських господарств, тис. дворів	Середній розмір селянських господарств, десятин на двір
Київська	421,8	4,3
Волинська	321,6	7,5
Подільська	504,6	3,2
Бессарабська	203,5	3,1
Харківська	400,5	7,6
Херсонська	323,7	6,9
Полтавська	449,8	3,5
Чернігівська	404,1	7,8
Донська область	143,8	8,7
Всього	3173,4	x

У незалежній Україні розвиток фермерства розпочався із прийняттям і введенням у дію Земельного кодексу 1990 року та Постанови «Про земельну реформу», які надали можливість розвивати крім особистого підсобного господарства, садівництва та городництва таку форму господарювання як ведення громадянами селянських (фермерських) господарств. Перший законодавчий акт про їх діяльність: Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» був прийнятий 20 грудня 1991 року. У 1993 році були внесені певні зміни в діючий закон і в 2003 році було прийнято новий закон «Про фермерське господарство». На сьогодні діючий закон доповнений змінами, які вносилися у серпні 2005 року, березні, квітні та жовтні 2009 року. Розглянемо основні положення Закону про фермерське господарство, який із змінами

внесеними до нього забезпечує фермерам більш стійкий юридичний статус цієї прогресивної форми підприємницької діяльності.

У Законі «Про фермерське господарство» у розділі III передбачена державна підтримка фермерських господарств. Зокрема стаття 11 передбачає використання коштів Українського державного фонду підтримки фермерських господарств, які передбачено направляти новоствореним фермерським господарствам та фермерським господарствам з відокремленими садибами на безповоротній основі та на конкурсних засадах на поворотній основі, а іншим фермерським господарствам підтримка надається тільки на поворотній основі, а також - спрямовуються на забезпечення гарантій, поруки при кредитуванні банками фермерських господарств. Фермерське господарство згідно чинного законодавства має певні права і обов'язки. Правами фермерського господарства є: можливість продажу земельної ділянки, передачі її в оренду, заставу, спадщину та самостійного господарювання на землі, мати у власності посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, вироблену сільськогосподарську продукцію, спорудження житлових будинків, господарських будівель і споруд, реалізація виробленої сільськогосподарської продукції на вітчизняних ринках і поставка її на експорт тощо. Обов'язками фермерського господарства є: ефективне використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, здійснення комплексу заходів з охорони земель, раціональної організації території, збереження та підвищення родючості ґрунтів та надання відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування інформації про стан і використання земель, а також дотримання санітарних, екологічних та інших вимог щодо якості продукції та вимог законодавства про охорону довкілля, своєчасне внесення податків та зборів. [1]

Отже в правовому аспекті і за глибинною сутністю фермерські господарства в Україні є організаційно – правовою формою приватного підприємництва в аграрному секторі економіки. І в цьому відношенні вони нічим не відрізняються від фермерських господарств в інших країнах. Їх особливості зумовлені насамперед характером перехідної економіки, трансформацією державно-планової економіки у ринкову і проблемами становлення фермерства. [3, с. 436]

З початку прийняття нормативно – законодавчих актів про функціонування фермерства, кількість селянських (фермерських) господарств, хоча і повільно, але зростала. Так на 1 січня 1994 року їх було 27700 тис. із площею угідь 558,2 тис. га, а на 1 січня 2000 року – 35884, які мали у власності і користуванні 1162,3 тис. га сільськогосподарських угідь (2,8 % всієї площі їх у державі), у тому числі 1082,2 тис. га ріллі. У середньому на одне господарство припадало 32,4 га сільськогосподарських угідь і 30,2 га ріллі. [4, с.108].

Тривалий час фермерство розглядалося як явище тимчасове: чергова кампанія, про яку незабаром забудуть. Корисність фермерства бачилася виключно через призму протиставлення його ефективності збитковим колективним господарствам. Не було створено державної програми розвитку фермерства, яка б давала відповідь на основні питання його функціонування.

Більш сприятливі умови розвитку цих господарств створилися лише по завершенню реорганізації КСП. Адже члени КСП отримували право виходу зі своїми земельними паями для самостійного ведення господарства, а також могли збільшувати розміри землекористування за рахунок оренди.

З 1994 р. кількість фермерських господарств зростала досить повільно, а впродовж 1998-1999 рр. навіть скоротилася. Це зумовлювалося насамперед загальноекономічною ситуацією в державі, особливо несприятливою для цієї форми господарювання, коли багато фермерів збанкрутували. У 1994 р. така доля спіткала 1 900 підприємців: із кожних 100 господарств розпадалося 91. На 1996 р. кількість зареєстрованих фермерів була меншою від числа тих, які вже припинили свою діяльність[8]. На початку 2000-х років фермери, які не могли самостійно подолати перешкоди, що стримували розвиток виробництва, об'єднувалися з більш ефективними господарськими товариствами. Міцніші ж господарства виявляли дедалі більшу зацікавленість до кооперації та трансформувалися у великі товарні господарства. Загалом за 1992 - 2004 рр. кількість господарств зросла майже в 22 рази[9].

Існуючі фермерські господарства відрізнялися розмірами, видами діяльності, площею землекористування, кількістю працюючих тощо. Найбільше фермерських господарств діяло в Миколаївській, Одеській, Дніпропетровській та Херсонській областях, а найменше - у Житомирській. Мало їх було в Черкаській, Чернігівській та Рівненській областях.

Якщо в 1991 р. у середньому на одне фермерське господарство припадало 18,9 гектар сільськогосподарських угідь і 14,6 гектар ріллі, то в 2003 р. - 72 і 67 гектарів[10]. У 1997-2002 рр. збільшення площі сільськогосподарських угідь у їхньому користуванні зумовило зростання частки фермерської землі в загальній площі угідь окремих регіонів. Найвищий цей показник був у Кіровоградській області (14%). В окремих областях цей показник був значно вищим (у Луганській, Кіровоградській, Харківській, Житомирській) і сягнув понад 100 гектарів. Найменші середні розміри сільгоспугідь мали фермери Закарпаття - по 7,2 га. У структурі земельної площі фермерських господарств була значна частка угідь, узятих в оренду, - 52,8%, у тому числі 80,5% - земельних паїв. У Запорізькій, Дніпропетровській, Львівській, Рівненській областях цей показник перевищував 60%.

Якщо площа сільськогосподарських угідь у користуванні фермерських господарств збільшилася за 1992-2002 рр. у 29,3 раза, то виробництво зерна - у 66,1, соняшнику - 89,5, цукрових буряків - 147,3, молока - 38,2, яєць - у 55,5 раза.

Нижчими були темпи зростання виробництва картоплі, овочів, м'яса худоби та птиці[11]. Водночас частка фермерських господарств у валовій продукції всіх категорій господарств залишалася низькою, а рівень врожайності більшості сільськогосподарських культур був нижчим, порівняно з іншими категоріями господарств. Це пояснювалося низькою якістю виділених земель, обмеженістю фінансових можливостей у придбанні добрив, засобів захисту рослин, сортового насіння, нестачею технічних засобів для догляду за посівами та збирання врожаю. Крім того, чимало фермерів воліло не показувати у звітах



про господарсько-фінансову діяльність увесь валовий збір, боячись підвищення податкового тиску та обмежень у вільному розпорядженні вирощеною продукцією. Підтвердженням цього було те, що врожайність цукрових буряків у фермерських господарствах була вищою, ніж в інших категоріях господарств, хоч вирощувати їх набагато складніше, ніж, наприклад, зернові.

Виробничий процес у фермерських господарствах залишався нестабільним, зазнавав труднощів і спадів. До причин, які гальмували розвиток фермерства, слід також віднести й ту обставину, що селяни, які вибули з колективних господарств, становили серед фермерів лише 10 %. Решта - це міські жителі або особи, які раніше не займалися сільським господарством. Вони мали брак виробничого досвіду. Іноді через відсутність належного контролю за використанням угідь виходило так, що надані фермерам високопродуктивні землі не оброблялися і заростали бур'янами. Законодавство, визначаючи механізм передачі землі, не передбачило жодних переваг для селянина - людини, яка має досвід роботи в аграрному виробництві та постійно проживає на селі. Фактично трудівників села держава ставила в однакові умови з тими міськими жителями, які захопилися ідеєю фермерства. Однак, як засвідчило життя, досвід і знання у цій справі заслуговували на значно більшу увагу, ніж інші чинники.

На валових зборах і врожайності основних сільськогосподарських культур негативно позначалося недостатнє використання органічних і мінеральних добрив. Під урожай 2002 р. лише кожне сьоме фермерське господарство мало можливість вносити органічні, кожне четверте - мінеральні добрива, кожне десяте - засоби захисту рослин[12]. Унаслідок цього не забезпечувалося навіть просте відтворення родючості ґрунтів.

Через відсутність надійних державних стимулів і несприятливу кон'юнктуру ринку у фермерських господарствах тваринництво розвивалося значно слабкіше порівняно з рослинництвом. Частка виробленого фермерами м'яса (у забійній вазі) протягом 1995-2002 рр. збільшилася лише з 0,6% до 2,0%, молока - з 0,4% до 2,5%. Особливо невтішними були справи в молочному тваринництві. На початок 2003 р. фермери утримували 119,8 тис. голів рогатої худоби (2,9%), зокрема 37,8 тис. корів (2,7% загальної кількості в усіх формах виробництва). Невеликим було й поголів'я свиней - 69,8 тис. голів. Стримувався розвиток справи відгодівлі та продажу молодняка рогатої худоби. Державні заходи щодо стимулювання виробництва м'яса у вітчизняних господарствах були малоефективними, поступово перевага віддавалася імпорту цієї продукції.

## 1.2. Основні аспекти впорядкування існуючих землеволодінь та організація території землекористування сільськогосподарських підприємств

Одним із завдань реформування земельних відносин в Україні є надання громадянам земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлово-го і дачного будівництва в сільській місцевості.

Крім цих земель, громадянам виділяють земельні ділянки для тваринництва, випасання худоби і виробництва кормів.

Для ведення особистого підсобного господарства, колективного садівництва, городництва і тваринництва дозволено займати не тільки малоцінні угіддя, а й ріллю і розміщати ці ділянки в доступніших і зручніших місцях.

Землеволодіння і землекористування громадян утворюють на основі затверджених схем землеустрою районів, проектів міжгосподарського землеустрою (перерозподіл земель) та інших передпроектних матеріалів з інвентаризації земель, виділення земельних фондів спеціального призначення тощо. Відповідно до цих матеріалів розробляють проекти утворення землеволодіння і землекористування громадян (проекти відведення земель селянським господарством, садівничим і городнім кооперативам, громадянам для ведення особистого підсобного господарства, тваринництва, індивідуального житлового будівництва і дачного будівництва та інших цілей).

У проекті відведення визначають межі, площу землеволодіння (землекористування), режим і умови використання земельної ділянки, вихідні дані для встановлення земельного податку.

Для наділення землею членів садівничих і городніх кооперативів одночасно з проектом відведення розробляють проекти організації території колективних садів і городів, у яких наводять розмір і межі земельних ділянок кожного члена кооперативу, зон загального використання, внутрішні дороги і проїзди, заходи щодо освоєння і поліпшення земель, охорони природи.

Якщо землеволодіння (землекористування) громадян не оформлено (межі не закріплено межовими знаками, немає плану ділянки, не визначено його вартість), але їх потрібно продати, подарувати, внести в статутні фонди підприємств або провести інші операції, слід здійснити межування земель і скласти план земельної ділянки (карти або об'єкта землеустрою).

Карта (план) об'єкта землеустрою (далі план земельної ділянки) є самостійним обов'язковим документом для оформлення і державної реєстрації прав на земельні ділянки й угод з ними, враховуючи суборенду, а також додатком до правовстановлювальних правових актів, якщо він є невід'ємною частиною цих документів.

План земельної ділянки виготовляють по кожній сформованій земельній ділянці. Він є графічним документом, що підтверджує його місце розташування, розмір, розміщення зовнішніх меж і меж земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб, а також об'єктів нерухомості, міцно пов'язаних із земельною ділянкою.

Згідно з технічними вимогами до виготовлення й оформлення плану земельної ділянки на плані показують:

- межі земельної ділянки, у тому числі сторонніх (украплених) земельних ділянок, а також межі суміжних (прилеглих) земельних ділянок;
- межові знаки на поворотних точках меж (якщо на земельній ділянці проведені геодезичні роботи, пов'язані з установами меж на місцевості);
- землі міської забудови;

- землі загального користування;
- землі сільськогосподарського використання;
- землі з особливим режимом використання;
- землі резерву;
- будинки і споруди, розміщені на земельній ділянці;
- землі, обтяжені сервітутами та іншими обмеженнями;
- види угідь.

На зворотному боці плану подають загальну характеристику земельної ділянки, що містить такі земельно-кадастрові дані:

- адресу земельної ділянки;
- територіально-економічну оцінку зони;
- найменування землекористувача;
- номер землевпорядної справи;
- основну мету використання земельної ділянки;
- опис суміжних землекористувань;
- опис обмежень земельної ділянки правами інших осіб і сторонніми (вкрапленими) землекористувачами із зазначенням виду обмеження;
- додаткові дані і характеристики щодо земельної ділянки.

Межі земельної ділянки наносять на черговий кадастровий план, якому надають відповідний кадастровий номер.

Матеріал із формування і виготовлення плану земельної ділянки заносять до землевпорядної (земельно-кадастрової) справи.

У практиці землеустрою в зв'язку зі створенням фермерських господарств розробляють такі документи:

- схеми землеустрою адміністративних районів із визначенням масивів земель, що виділялись фермерським господарствам;
- самостійні схеми розміщення селянських (фермерських) господарств на території сільських рад;
- схеми і проекти перерозподілу земель, а також проекти землеустрою реформованих сільськогосподарських підприємств із виділенням на їхній території фермерських господарств;
- проекти відведення земель фермерським господарствам;
- проекти внутрішньогосподарського землеустрою фермерських господарств.

Проект землеустрою, пов'язаний зі створенням землеволодіння і землекористування фермерського господарства, передбачає проведення підготовчих робіт, складання проекту, оформлення, погодження і затвердження проектної документації, виготовлення і видачу проектних матеріалів, відведення земель у натурі (перенесення проекту на місцевість), виготовлення і видачу документів на право власності або оренди землі.

Проект створення землеволодіння і землекористування фермерського господарства складається з:

- визначення площі;

- розміщення ділянки та її формування з внесенням необхідних видів і площ земельних угідь до складу виділених земель;
- установлення меж земельної ділянки;
- визначення режиму й умов (обмежень) у використанні землі;
- розміщення садиби фермерського господарства;
- складання схеми внутрішньогосподарського землеустрою гос-подарства;
- розроблення нормативів розміру земельного податку, орендної плати за землю, нормативного грошового оцінювання землі.

При відведенні земель фермерським господарствам формується землевпорядна документація, до складу якої входять:

- пояснювальна записка;
- рішення відповідних органів про надання земельної ділянки;
- вкопювання з проекту землеустрою (перерозподілу земель);
- копії або виписки з документів, на підставі яких встановлено особливий режим використання земель;
- копії договору про купівлю-продаж, дарування, заповіту або іншого документа (якщо такі дії здійснювалися);
- довідка про вкраплені земельні ділянки;
- списки координатних точок і межових знаків;
- акти перевірки стану раніше встановлених меж земельної ділянки і встановлення та погодження нових меж;
- проект (завдання) з робочим (розбивним) кресленням;
- повістки про виклик зацікавлених осіб для участі в діях із встановлення меж;
- доручення особам, уповноважених власниками, користувачами земельних ділянок на участь у погодженні меж земельної ділянки;
- акт про здачу межових знаків на збереження;
- акт контролю і приймання матеріалів межування земель виконавцем робіт;
- креслення (план) меж земельної ділянки;
- відомість обчислення площі земельної ділянки;
- акт державного приймання (огляду) матеріалів установлення меж.

Зазначені роботи виконують відповідно до наявних нормативно-технічних документів і сформованої конкретної технології виробництва цих робіт на підприємствах землеустрою.

### 1.3. Теоретичні основи еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь

Правильна сівозміна - важлива частина системи землеробства. Правильна сівозміна є важливою частиною системи землеробства. Система сівозміни відображає організацію польового виробництва на фермі. Вона також є важливою частиною системи землеробства, добрив, захисту ґрунту від ерозії,

боротьби з бур'янами. Система сівозмін відображає організацію польового землеробства.

Сівозміна – це науково обґрунтоване чергування культур, а при потребі і парів у часі (по роках) і на території (по полях). Кожна сівозміна складається з полів і ланок. Поле сівозміни – це ділянка (контур) певної площі ріллі, призначена для вирощування сільськогосподарських культур або для обробітку (чистий пар). Ланка сівозміни (парова, просапна, трав'яна) – частина сівозміни, яка складається з двох – трьох посівів культур або з чистого пару і посівів однієї – трьох культур, наприклад багаторічні трави – озима пшениця – цукрові буряки.

Кожна культура може займати одне, кілька полів або частину поля. Поля сівозміни, в яких окремо розміщені посіви кількох однорідних за агротехнікою вирощування культур, називаються збірними. Найчастіше бувають просапні, ярі, зернові, озимі та трав'яні збірні поля. Сільськогосподарську культуру або чистий пар, які вирощували на даному полі в попередньому або в поточному році, відносно культури, яка висіватиметься в поточному році, називається попередником. Щоб правильно оцінити значення попередника для будь-якої культури, треба вивчити історію поля протягом кількох попередніх років, звернувши особливу увагу на систему удобрення, обробіток ґрунту та боротьбу з бур'янами. Найсуттєвіші ознаки багатьох подібних між собою сівозмін відображаються у схемі сівозміни, яка є переліком груп культур і парів у послідовності їх чергування в часі на одному і тому самому полі.

Проектування сівозмін – це складання схеми сівозміни на основі структури посівних площ. Спочатку визначають спеціалізацію господарства і розробляють проект внутрішньогосподарського землекористування. Важливим є правильно обрати співвідношення між окремими групами культур (зернові, технічні, кормові). Після цього проводять добір видового складу кожної групи, враховуючи перевагу найпродуктивнішим та економічно вигідним культурам.

Основні вимоги до впорядкування території сівозмін:

- урахування рельєфу місцевості, особливостей ґрунтів;
- створення оптимальних умов для ефективного використання сільськогосподарської техніки;
- забезпечення по можливості рівновеликих полів по площі ріллі;
- урахування існуючого устрою території сівозмін;
- скорочення витрат на проїзд людей, переїзд машин та іншої техніки на поля і з полів.

Після закріплення площ для кожної сівозміни складають структуру посівних площ. На першому етапі визначають скільки і які поля займає озима пшениця, другим етапом буде добір на посівних площах найкращих попередників для озимої пшениці, ними в одному полі можуть бути еспарцет і горох, а на другому полі кукурудза на зелений корм і силос. Якщо попередником для озимої пшениці використовують багаторічні трави, то на третьому етапі розміщують культуру, яка підсівалася цими травами. На четвертому етапі розташовують технічну культуру (цукрові буряки). І на останньому етапі розміщують решту культур зі структури посівних площ.

Наприклад, схема сівозміни: еспарцет, горох – озима пшениця – цукрові буряки – кукурудза на зелений корм, чи силос – озима пшениця – гречка – ячмінь з підсівом еспарцету або ячмінь.

Для освоєння запроєктованої сівозміни слід скласти план переходу від існуючої сівозміни на даний час до запроєктованої. План освоєння є правильним, якщо він забезпечує:

- виробництво сільськогосподарської продукції у розмірах, достатніх для виконання плану продажу та забезпечення внутрішньогосподарських потреб;
- сівбу проводити після кращих попередників;
- відведення забур'ячених полів підзайняті або чисті пари;
- розміщення на одному полі тільки по одній культурі (для кращого застосування агротехніки).

Сівозміна передбачає чергування різних культур у часі та просторі і забезпечує більш сприятливі умови для загального росту і розвитку рослин, підвищення врожайності та якості врожаю без додаткових витрат на добрива, зрошення та обробіток ґрунту. Запровадження сівозмін також гарантує раціональне використання та охорону земель.

Відповідно до частини 4 статті 22 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених і затверджених у встановленому порядку проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. Водночас, відповідно до пункту 18 Перехідних положень Земельного кодексу України, на період до 1 січня 2015 року вищезазначені вимоги поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею понад 100 гектарів.

Відповідно до статті 52 Закону України "Про землеустрій" від 22 травня 2003 року, проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва та впорядкування угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ведення ефективного сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів. Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, визначають: а) розміщення виробничих будівель і споруд; б) організацію землеволодінь і землекористувань з розміщенням сівозмін з урахуванням природних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури; в) визначення типів і видів сівозмін з урахуванням спеціалізації

сільськогосподарського виробництва; г) складання схем сівозмін; д) проектування полів сівозмін; е) розроблення планів впорядкування угідь.

Закон України "Про охорону земель" від 19 червня 2003 року передбачає запровадження нормативів у сфері охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, у тому числі нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах. Такі нормативи встановлюються з метою досягнення високих і стабільних врожаїв та запобігання виснаженню ґрунтів і втраті родючості внаслідок ґрунтового стресу. Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах визначають структуру посівних площ для різних природно-сільськогосподарських регіонів.

Степова зона за природними умовами поділяється на такі підзони: північну й центральну, південну та передгірні і гірські райони Криму. Займає 41,8 % усієї площі України. У північній і центральній підзонах, за винятком кряжової частини Донбасу, переважають чорноземи звичайні середньо- і малогумусні із вмістом гумусу 5-6% та глибиною профілю 79-90 см. У кряжовій частині Донбасу поширені чорноземи типові з таким самим вмістом гумусу, але з більшою глибиною профілю (100-120 см). За рік у Степу випадає до 425 – 500 мм опадів. Середньомісячні температури повітря в січні коливаються від – 4 до – 8 °С, у липні — від 21 до 23 °С. Вегетаційний період триває 200 – 230 днів із сумою опадів 250 – 350 мм. В цій підзоні складаються сприятливі погодні умови для вирощування високих врожаїв зернових, овоче-баштанних, плодових та кормових культур. Проте бувають і посухи, спостерігаються вітрова ерозія, нестійкість снігового покриву і температурного режиму протягом не вегетаційного періоду. Південна підзона включає південні райони Запорізької та Миколаївської, південно-західні Миколаївської та Одеської областей, північні Криму, центральні та південні райони Херсонської області. Клімат тут сухіший. Температура повітря значно вища, ніж у північній підзоні, і кількість опадів менша на 10 – 30 %. Переважають каштанові ґрунти. Орієнтовну структуру посівних площ у господарствах Степу в табл. 1.

Таблиця 1. Структура посівних площ у господарствах різної спеціалізації зони Степу, %

Культури	Напрями спеціалізації				
	зерно-олійно-скотарський	виробництво свинини і продукції птахівництва	виробництво яловичини	виробництво молока	вирощування нетелей
Зернові–	55 – 60	65 – 70	50 – 52	48 – 50	45 – 50
Технічні	10 – 20	5 – 10	8 – 10	8 – 10	5 – 10
Кормові	20 – 25	15 – 20	30 – 35	32 – 37	35 – 40
в т.ч. багаторічні трави	8	10	12	14	16
Чорний пар	5 – 10	5 – 10	5 – 8	5 – 8	5 – 8

Частка посівів зернових культур у господарствах південних областей більша, а в північних трохи менша. Найбільші площі (близько 20 %) займає озима пшениця. Тому зростання виробництва зерна тут пов'язане з цією культурою. На землях піщаних і супіщаних помітне місце займають посіви озимого жита. Ця культура відносно більше поширена у північно-східному Степу з різко континентальним кліматом.

На значних площах у Степу вирощують озимий та ярий ячмінь. Зернофуражні культури (кукурудза, ярий ячмінь, овес, горох) дають добрі врожаї у північній частині зони. Соняшник можна сіяти у всіх підзонах, проте слід пам'ятати, що на бідних ґрунтах він маловрожайний. Для цукрових буряків найсприятливіші умови складаються в Кіровоградській та в північних районах Одеської, Миколаївської та Дніпропетровської областей. Для картоплі кліматичні умови Степу менш сприятливі. Тут доцільно вирощувати лише ранню картоплю. У зв'язку з недостатньою забезпеченістю природними кормовими угіддями та невеликою їх продуктивністю вирішальне значення має польове кормовиробництво і насамперед посіви багаторічних трав, кукурудзи на силос та зелений корм, коренеплідних, баштанних та інших кормових культур.



## **РОЗДІЛ 2. ОСНОВИ ІНСТИТУЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ**

### **2.1 Розвиток земельного законодавства. Земельний кодекс України**

Розвиток земельного права незалежної України розпочинається з оприлюднення намірів влади провести земельну реформу, які було затверджено Постановою Верховної Ради України з цього питання від 18 грудня 1990 р.

У цій Постанові підкреслювалося, що земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатукладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Для впровадження необхідних положень щодо правового забезпечення реформування і вдосконалення характеру земельного устрою того ж 18 грудня 1990 р. був прийнятий Земельний кодекс України. Проте розвиток суспільних відносин, вимоги державного будівництва зумовили суттєве оновлення його змісту.

Через трохи більше ніж рік Верховна Рада України ухвалює новий Земельний кодекс (Закон від 13 березня 1992 р. №2196-ХІІ).

Завданням оновленого Земельного кодексу (далі – ЗК) було регулювання земельних відносин з метою створення умов для національного використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю.

ЗК поділяв усі землі України за критерієм їх цільового призначення на сім категорій:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі населених пунктів;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі запасу.

Розпоряджалися цими землями Ради: сільські, селищні, міські, районні, обласні, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Верховна Рада України.

ЗК закріплював три форми власності на землю: приватну, колективну, державну. Всі форми були рівноправними.

Того ж 13 березня 1992 року Верховна Рада України приймає дві постанови. Першу, „Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі” № 2200-ХІІ. В преамбулі цієї постанови зазначалося: „Відповідно до Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 р. “Про земельну реформу” виконано певний обсяг робіт по перерозподілу земель. Однак через відсутність належної координації контролю з боку державних органів за ходом реформи, несвоєчасне вирішення ряду організаційних і правових питань реформування земельних відносин реалізація земельної реформи стримується, її темпи залишаються незадовільними. Поруч з цим, пунктом третім Постанови на Кабінет Міністрів України, Уряд Республіки Крим, обласні, Київську і Севастопольську міські Ради було покладено обов’язок розробити і затвердити до 01.06.1992 р. відповідно державну, республіканську, обласну (міську) програми земельної реформи на 1992-1995 роки. В цих програмах мали передбачатися на кожний рік заходи щодо організаційно-правового, кадрового, наукового, матеріально-технічного забезпечення земельної реформи, розрахунки необхідних для здійснення реформи коштів і джерела їх покриття (не було виконано).

Друга постанова мала назву „Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею” № 2201-ХІІ. Відповідно до цієї постанови право колективної та приватної власності на землю, а також право постійного користування землею посвідчувалися державними актами. Організація виготовлення бланків державних актів і забезпечення ними місцевих Рад покладалися на Кабінет Міністрів України. Згодом „дефіцит” бланків призведе до суттєвого затягування процесу видачі державних актів, а відсутність у них кадастрового номеру земельної ділянки у її власників чи спадкоємців виникнуть проблеми при відчуженні чи оформленні переходу права власності.

З метою забезпечення Рад, зацікавлених юридичних, фізичних осіб вірогідними необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель починає формуватися державний земельний кадастр, який отримає своє законодавче оформлення лише через 9 років (Закон від 07.07.2011 р. №3613-VI).

Об’єктом державної власності стали всі землі за винятком тих земель, які передані у колективну та приватну власність.

Суб’єктами права державної власності виступали Ради: Верховна Рада України – на землі загальнодержавної власності, обласні, районні, міські, селищні і сільські Ради – на землі в межах своїх територій (за винятком земель загальнодержавної власності).

Землі державної власності передавалися як у колективну, так і у приватну власність. Разом з тим ст. 4 ЗК містила перелік земель, які не підлягають передачі ні у приватну, ні у колективну власність.

Кодекс регулював право колективної власності на землю. Суб'єктами цього права могли виступати: колективні сільськогосподарські підприємства; сільськогосподарські кооперативи; садівницькі товариства; сільськогосподарські акціонерні товариства. Суб'єкти права колективної власності здійснюють розпорядження власними земельними ділянками за рішенням вищого органу управління – загальних зборів.

У колективну власність земля передавалась безоплатно. Передача земельних ділянок у колективну власність здійснювалась тими Радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Члени суб'єктів колективної власності (за винятком членів садівницьких товариств) мали право у разі виходу одержати свою частку землі в натурі (паювання). Порядок паювання землі регулювався Указом Президента України від 08.08.95 р. № 720/95 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям”. Згідно з Указом паювання землі проводилося як під час членства, так і в разі виходу з членства колективного суб'єкта. Паювання без виходу з членства здійснювалося без виділення паю в натурі, а при виході з членства – з виділенням земельної ділянки в натурі (на місцевості). У першому випадку документом, що посвідчував право на частку був сертифікат, а в другому – державний акт на право приватної власності на земельну ділянку. Не зважаючи на ту обставину, що Указ приймався з метою забезпечення реалізації невідкладних заходів щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва, процес паювання не був окреслений часовими межами. Це призвело до того, що документальне закріплення наслідків розпаювання з подальшими виготовленням та видачею держактів для більшості селян затягнулася на тривалий час (від 2 до 5 років).

Право на земельну частку кожний член міг передавати за спадком згідно із законодавством, але з урахуванням вимог статуту суб'єкта колективної власності. У разі продажу частки пріоритетне право на її придбання належало іншим співвласникам.

Суб'єктами права на одержання земельних ділянок у приватну власність були громадяни України. Іноземцям та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися.

Передача земельних ділянок громадянам України проводилася радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Закріплювалось два види користування землею: постійне і тимчасове. Тимчасове землекористування, у свою чергу, поділяється на короткострокове – до трьох років і довгострокове – від трьох до 25 років. Постійним вважалося землекористування без заздальгідь встановленого строку.

Як у постійне, так і в тимчасове користування землі надавалися із земель, що перебували у державній власності, радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Щодо земель, які перебували у колективній і приватній власності, то власники цієї землі могли передавати її у тимчасове користування за цивільно-правовим договором таким суб'єктам і для таких потреб:

- громадянам України для городництва, сінокосіння і випасання худоби;
- підприємствам, установам, організаціям для несільськогосподарських потреб.

Умови оренди землі, конкретні строки та розмір орендної плати визначалися договором оренди між орендодавцем і орендарем. Після закінчення передбаченого договором строку орендар мав переважне право на поновлення договору оренди. Якщо предметом оренди були земельні ділянки сільськогосподарського призначення, то орендарі мали переважне право на одержання цих ділянок у власність. Однак це не стосувалося орендарів: спільних підприємств; міжнародних об'єднань і організацій з участю українських та іноземних юридичних і фізичних осіб; підприємств, що повністю належать іноземним інвесторам; іноземних держав; міжнародних організацій; іноземних юридичних осіб та фізичних осіб без громадянства.

Державне управління в галузі використання та охорони земель покладалося на Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, місцеві ради і місцеві державні адміністрації, Державний комітет України по земельних ресурсах та його органи й

Кодекс обмежував право власників земельних ділянок, переданих їм радами у власність щодо розпорядження цими земельними ділянками: вони протягом 6 років не могли будь-яким способом відчужувати ці земельні ділянки за винятком передачі їх у спадщину, або відчуження раді на тих же умовах, на яких ця земля була передана власникам. [15]Власник мав право за наявності поважних причин, звернутися до суду з позовом про скорочення цього шестирічного строку.

Громадянам України у приватну власність могли передаватися землі із земель запасу та із земель, що були раніше їм надані. Для одержання у власність земельних ділянок із земель запасу громадяни подавали заяву до сільської, селищної, міської Ради за місцем розташування земельної ділянки, у якій вказували бажаний розмір та місцезнаходження ділянки, мету її використання, склад своєї сім'ї. Якщо Рада погоджувалася на передачу земельної ділянки у власність громадянину, то вона замовляла землевпорядній організації проект відведення земельної ділянки, який погоджувався з відповідними органами (природоохоронними, архітектури, санітарними, землевпорядними) та сільською чи селищною Радою. Рішення про передачу земельної ділянки із земель запасу у власність громадянина приймала районна (міська) Рада.

Рішення про передачу громадянам у власність тих земельних ділянок, які раніше були надані їм у користування, приймалося сільською (селищною) Радою за місцем розташування земельної ділянки на підставі заяви громадянина про бажаний розмір земельної ділянки, мету та місцезнаходження.

Заяви громадян вирішувалися в місячний строк. Для цих цілей громадянам безоплатно передавалися у власність земельні ділянки один раз, про що Радою робилася відмітка у паспорті громадянина.

Колективним сільгосп підприємствам, сільгоспкооперативам та сільськогосподарським акціонерним товариствам земельні ділянки передавалися у колективну власність сільськими (селищними) Радами за місцем розташування земельної ділянки.

Земельні ділянки, які перебували у приватній або колективній власності, могли бути придбані за договором купівлі-продажу. [16] Такий договір підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню і наступній реєстрації у сільській, селищній, міській Раді, на території якої розташована земельна ділянка.

Земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства понад площу, яка передавалася безоплатно, могла бути придбана громадянами у місцевих Рад за їх рішенням, на підставі якого укладався договір купівлі-продажу, котрий підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Договір купівлі-продажу був підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

ЗК визначав повноваження кожної ланки Рад щодо надання земельних ділянок у користування. Сільські, селищні, міські Ради надавали земельні ділянки у межах відповідно села, селища, міста для будь-яких потреб із земель сіл, селищ, міст.

Сільські і селищні Ради надавали земельні ділянки із земель поза межами сіл, селищ для: будівництва шкіл, лікарень, об'єктів сфери послуг; сільгоспвикористання; ведення селянського (фермерського) господарства; особистого підсобного господарства; індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва; індивідуального і колективного садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби; традиційних народних промислів.

Районні і міські (з районним поділом) Ради надавали земельні ділянки тільки поза межами населених пунктів: із земель запасу – для сільгоспвикористання; із земель лісового і водного фондів – для ведення лісового і водного господарства; для ведення селянського (фермерського) господарства – у випадку, коли сільська або селищна Рада відмовила у наданні такої ділянки.

Обласні Ради надавали земельні ділянки також лише із земель поза межами населених пунктів для: будівництва шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, трубопроводів; осушувальних і зрошувальних каналів та інших лінійних споруд; в інших випадках за винятком тих, коли земля надається сільськими, селищними, міськими Радами та Верховною Радою України.

Верховна Рада України надавала земельні ділянки в тих випадках, коли для вилучення цих земель встановлено особливий порядок.

ЗК встановлював пріоритетність надання земель для сільськогосподарських потреб. Віднесення земель до придатних для таких потреб проводилося за даними державного кадастру.

Встановлювалося, що для несільськогосподарських потреб надаються землі, як правило, не придатні для ведення сільського господарства.

Встановлювалися й підстави припинення права користування земельною ділянкою. Такими підставами були: добровільна відмова від земельної ділянки, закінчення строку, на який було надано земельну ділянку; припинення діяльності підприємства, установи, організації чи селянського (фермерського) господарства; систематична несплата у встановлені строки земельного податку чи орендної плати; нераціональне використання земельної ділянки; використання землі не за цільовим призначенням; невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільгоспвиробництва, і протягом двох років – для несільськогосподарських потреб; вилучення земель в порядку, встановленому законом; використання земельної ділянки способами, які призводять до зниження якості землі.

Припинення права користування землею проводилося відповідними Радами, а в окремих випадках, при незгоді землекористувача, – в судовому порядку.

Кодекс регулював й питання вилучення (викупу) земель. Так, вилучення (викуп) могло мати місце, по-перше, за згодою власника (землекористувача) і, по-друге, з метою передачі землі у власність або надання у користування. Про вилучення (викуп) земельної ділянки відповідна Рада приймає рішення.

Поруч з цим, ЗК встановлював платність користування землею. І власники землі, і землекористувачі були зобов'язані щорічно сплачувати плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Плата була диференційованою залежно від якості земельної ділянки, її місцезнаходження, виходячи з кадастрової оцінки земель. Верховна Рада України встановлювала ставки земельного податку, порядок оподаткування, а також граничні розміри орендної плати за договором оренди. Плата за землю надходила до бюджетів тих сільських, селищних, міських Рад, на території яких знаходилися земельні ділянки.

ЗК визначав категорії фізичних та юридичних осіб, які звільнялися від плати за землю, а також визначав й права і обов'язки власників землі та землекористувачів, захист і гарантії їх прав. Вони мали право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти; зводити будівлі і споруди за погодженням із сільською, селищною, міською Радою, а на орендованих ділянках – і за погодженням з районною Радою, іншим орендодавцем; мали право власності на посіви і посадки сільгоспкультур і насаджень, вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації та ін. Громадянин України, якому земельна ділянка належала на праві приватної власності, міг укласти договір застави з кредитною установою. .[27]

Власники земельних ділянок і землекористувачі були зобов'язані використовувати землю за цільовим призначенням та дотримувати умов її надання; ефективно використовувати землю, дотримувати природоохоронної технології виробництва, здійснювати встановлені заходи по охороні земель; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату за землю; не

порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів; додержуватися правил добросусідства (дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій, вживати заходів щодо недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку) тощо.

Кодекс встановлював, що громадяни, яким жилий будинок, господарські будівлі та споруди і земельна ділянка належать на праві спільної суміжної власності, користуються і розпоряджаються земельною ділянкою спільно. Якщо названі об'єкти належали громадянам на праві спільної часткової власності, то використання і розпорядження земельною ділянкою визначалися співвласниками цих об'єктів пропорційно їх часткам у спільній власності. У разі недосягнення співвласниками згоди спір вирішувався судом.[20]

Охоронялися й права власників земельних ділянок і землекористувачів. Звернення стягнення на земельну ділянку по боргових зобов'язаннях власника могло мати місце лише за рішенням суду і тільки за умови відсутності у боржника іншого майна, на яке згідно із законодавством могло бути звернено стягнення. Однак, якщо землевласником був громадянин, то звернення стягнення на земельну ділянку могло бути лише в одному випадку – коли земельна ділянка виступала предметом застави.

Спори про розмежування території сіл, селищ, міст, районів, областей вирішувалися вищестоящою Радою.

Спори з приводу суміжного землекористування: додержання меж, правил добросусідства (зокрема, щодо обов'язку власника або землекористувача дозволити власникам або землекористувачам сусідньої ділянки прохід до доріг загального користування для спорудження на суміжній ділянці необхідних комунікацій, вжиття заходів до недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну ділянку тощо) розглядаються обраною відповідною Радою узгоджувальною комісією, а при недосягненні згоди – судом. Земельні спори між юридичними особами розглядали існуючі на той час арбітражні суди.

Підводячи підсумок, варто зазначити наступне: Земельний кодекс України 1992 р. виконував функцію регулювання земельних правовідносин в галузі використання та охорони земель. Однак, кодекс не зміг відіграти ролі основного земельного закону України, оскільки після прийняття Конституції України у 1996 р., і відповідно до неї ухвалених інших законів України та указів Президента України для регулювання земельних відносин, його положення в багатьох випадках не узгоджувалися з пізніше прийнятими законами і кодексами України та, власне, і реальним станом розвитку суспільства.

Розбіжність у часі при прийнятті цих актів та суб'єктів нормотворчості, наявність значної кількості нормативно-правових актів із земельних питань зумовили необхідність їх упорядкування, погодження, усунення протиріч, тобто систематизацію.

На той час сформувалося декілька поглядів щодо шляхів систематизації земельного законодавства. Серед них можна виділити такі.

Перший. Були пропозиції щодо доцільності внесення змін до Земельного кодексу України. Цю ідею навіть намагалися реалізувати на практиці, коли Уряд 02.06.1998 р. вніс проект змін і доповнень до Земельного кодексу. Проте, постановою Верховної Ради України “Про відхилення деяких законопроектів, винесених на розгляд Верховної Ради України” від 01.12.1998 р. № 279, цей законопроект було відхилено. Підставою для такого рішення виявилось те, що проект не відповідав принципам кодифікації законодавства, оскільки деякі статті були викладені у вигляді інструкцій та закріплювали цілі групи правових норм (а це значно ускладнювало користування таким документом). Інші статті суперечили Законам України “Про господарські товариства”, “Про підприємництво”, “Про транспорт”, Лісовому і Водному кодексам та кодексу України “Про надра”. За цим законопроектом Київська і Севастопольська міські ради були позбавлені прав на землю на території своїх міст. Крім того, у цьому документі допускалися прогалини в регулюванні земельних правовідносин та містилася низка відсилочних норм. Окрім цього, законопроект мав вади на той час чинного Земельного кодексу, який містив положення, розраховані на короткий період застосування, тоді як кодекс повинен визначати розвиток земельних відносин у країні на далеку перспективу.

Другий. Пропонувалося розробити і прийняти комплексний кодифікований акт, який “увібрав би найкращі традиції минулого, використав позитивний досвід сучасного та запропонував би найефективніші форми регулювання земельних правовідносин”. Таким актом, на думку авторів, міг би стати Кодекс законів України про землю, норми якого повинні мати пряму дію. Цей акт повинен бути самодостатнім у сфері регулювання земельних правовідносин без доповнення його різними підзаконними актами (інструкції, положення тощо). Пропонувалося створити кодекс як особливу форму законодавчого акта, що включав би зібрання законів, які містили б норми, спрямовані на врегулювання найбільш сталих земельних відносин.

Цим документом передбачалося врегулювати всі можливі відносини щодо землі як матеріальної основи суверенітету й територіальної цілісності держави, основного засобу виробництва в галузях господарювання, системи розселення, шляхової мережі тощо. Пропонувалося закріпити систему норм, які передбачали б різні процедури врегулювання можливих земельних конфліктів, захисту земельних прав громадян, інтересів держави та юридичних осіб.

На думку його авторів, із прийняттям такого акта мав бути не тільки завершений кодифікаційний процес у сфері регулювання земельних відносин і створення законодавчої бази, адаптованої до основних принципів та норм міжнародного права з урахуванням основних проблем аграрної політики держави, а й розв’язано низку інших важливих проблем.

Дискусії тривали, а нагальність потреби правового регулювання земельних відносин відповідно до вимог Основного Закону зумовлювали розробку і прийняття нового Земельного кодексу.



Враховуючи це, Верховна Рада України 11 січня 2000 р. в постанові “Про виконання земельного законодавства при реформуванні аграрного сектора економіки” доручила Кабінету Міністрів України до 30 квітня 2000 р. внести на розгляд Верховної Ради України проект нового Земельного кодексу України.

На виконання вищевказаної постанови Верховної Ради України провідними науковцями й фахівцями України в галузі земельних відносин у надзвичайно стислі строки було здійснено підготовку нового Земельного кодексу України та внесено його Урядом до законодавчого органу 24.05.2000 р. Майже через півтора року Україна отримала новий Земельний кодекс (25 жовтня 2001 р.).

Уведення його в дію практично зняли маже усі запитання щодо невідповідності земельного законодавства Конституції України та значною мірою поклато край хаосу в земельних правовідносинах.

Остання редакція Земельного кодексу, яка досі залишається чинною, дозволяє визначити: мету і завдання державної політики у сфері регулювання відносин при використанні та охороні земель; принципи формування земельних відносин; співвідношення земельного законодавства із законодавством інших галузей права, в першу чергу із цивільним; земельні права, їх обмеження, гарантії, підстави і порядок вилучення земельних ділянок, встановлення сервітутів; основи державної політики по регулюванню охорони земель та управлінню земельними ресурсами; органи, уповноважені приймати рішення у сфері землекористування; законодавче регулювання окремих категорій земель, повноваження органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.

Чинний Земельний кодекс базується на таких принципових положеннях:

- земля розглядається не тільки як об’єкт права власності (об’єкт нерухомості), а й одночасно як природний ресурс, як об’єкт господарювання, в ряді випадків – як основний засіб виробництва;

- містить досить чітке і співрозмірне розмежування повноважень у галузі регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами між центром і регіонами;

- визначає конкретний перелік випадків, способів перерозподілу і наслідків втручання держави у реалізацію прав громадян та юридичних осіб щодо вільного володіння й розпорядження землею, якщо це не завдає шкоди довкіллю й не порушує прав та законних інтересів інших осіб;

- містить перелік земель, що не підлягають ні за яких обставин передачі у приватну власність;

- передбачає випадки і порядок примусового припинення прав на землю (примусовий викуп, конфіскація), якщо це викликано суспільними потребами або земельна ділянка використовується з порушенням законодавства чи способами, які призводять до деградації земель, погіршення довкілля;

- встановлює досить детальний і зрозумілий механізм купівлі-продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, здійснення і захист

земельних прав, регулює питання управління та розпорядження землями, що знаходяться в державній, комунальній або приватній власності;

На відміну від старої редакції Земельного кодексу, нова редакція виписує багато нового, зокрема, в ньому передбачені:

- порядок із цільовим призначенням земель поняття “дозволеного використання земельної ділянки”;
- комунальна власність і власність юридичних осіб;
- сервітути та обмеження, а згодом й емфітевзис та суперфіцій;
- детальний і зрозумілий порядок здійснення угод по землі;
- конкурси та аукціони;
- застава земельних ділянок;
- планування і територіальне зонування земель;
- спільна власність на землю;
- управління земельними ресурсами.

Враховуючи вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку земельного законодавства, у Земельному кодексі висвітлено співвідношення прав індивіда та прав суспільства (в особі держави), цивільного і земельного права, сучасної дії проблем урбанізації, екології на земельні відносини.

Центральне місце у системі земельного права займає питання про права власності на землю. Після прийняття Конституції України ключовими в земельній політиці залишаються питання структури власності на землю. Основним принципом, який визначає напрями земельного реформування, є скасування монополії власності держави на землю і встановлення багатосуб’єктності права власності на даний об’єкт природи.

Кодексом передбачено, що державна власність на землю повинна використовуватися з метою розв’язання екологічних проблем, забезпечення балансу державних, суспільних, громадських (територіальних утворень громадян) та приватних інтересів. Суб’єктом права державної власності на землю виступає держава в особі уповноважених органів. Згідно з Конституцією України – це Кабінет Міністрів України і відповідні виконавчі органи. Український народ як соціально-політичний суб’єкт у правовому аспекті не є суб’єктом власності на землю.

Держава як власник землі має забезпечувати через земельне, природоохоронне та інше законодавство її належну охорону з метою поєднання інтересів усіх соціальних суб’єктів, а також раціональне й ефективне використання земель державної власності, екологічну рівновагу при експлуатації всіх земель, заходи продовольчої та екологічної безпеки тощо. Отже, право державної власності на землю забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб’єктів. Поєднання таких інтересів є об’єктивною передумовою законодавчого закріплення принципу рівності всіх форм власності на землю.

Розміри державної власності на землю визначаються загальнодержавними і суспільними земельними та іншими інтересами. Така власність повинна забезпечувати функціонування єдиної енергетичної й космічної систем, транспорту, зв’язку, оборони, національних природно-заповідних та історико-

культурних об'єктів, науки тощо. Тому зазначена форма власності становить значну питому вагу в системі форм власності на землю.

Приватна власність на землю у широкому розумінні поділяється на власність індивідів та їхніх колективних формувань. Отже, право приватної власності з його різновидами забезпечує реалізацію земельних інтересів відповідних суб'єктів. Оскільки, як свідчить вітчизняний і зарубіжний досвід, на ступінь свободи приватного власника конкретної земельної ділянки впливає система екологічних і соціальних чинників, які виражаються в необхідності забезпечення екологічної рівноваги, продовольчої та екологічної безпеки на території України, право приватної власності на землю зазнає певних змін через встановлення відповідних обмежень.

Після прийняття Конституції України і Закону України “Про місцеве самоврядування” самостійного значення набуває право власності територіальної громади – комунальна власність на землю. Право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, раціонально, ефективно й за призначенням користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою на свій розсуд, забезпечувати реалізацію земельних та інших інтересів громади згідно із законом. Оскільки комунальна власність на землю забезпечує задоволення земельних інтересів громади, а також громадян, які проживають у межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці, землі цієї власності складаються як мінімум із двох частин: земель загального користування в населених пунктах, що задовольняють загальні потреби і є загальнодоступними, та земель у межах і за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна комунальної власності.

Специфіка земельних відносин полягає в наявності значної кількості обмежень прав власника землі та користувача земельної ділянки. Чинний ЗК встановлює чотири види обмежень:

- цільове призначення;
- режим використання та охорони земель;
- земельні сервітути;
- екологічні, санітарні та інші вимоги щодо охорони земель.

Основоположними поняттями земельного законодавства, які визначають порядок і межі використання земельних ділянок, є цільове призначення та правовий режим земель. Залежно від цільового призначення землі України поділено на дев'ять категорій (у попередній редакції ЗК їх було сім – див. таблицю).

Таблиця 2 Зміни в категоріях цільового призначення та правового режиму земель

Категорії земель в ЗК 1992 року (стаття 2)	Категорії земель в чинному ЗК (стаття 19)
землі сільськогосподарського призначення	землі сільськогосподарського призначення;
землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів);	землі житлової та громадської забудови;

землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	землі оздоровчого призначення;
землі лісового фонду	землі рекреаційного призначення;
землі водного фонду	землі історико-культурного призначення;
землі запасу	землі лісгосподарського призначення;
	землі водного фонду;
	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі (ч. 2 ст. 19).

Правовий режим включає сукупність правил використання земель визначених територій.

Режим використання земель пов'язаний з їхнім цільовим призначенням, але не поглинається ним. Тому в Кодексі передбачено, що при територіальному плануванні й зонуванні земель, виходячи з державних та інших міркувань, встановлюються види економічної діяльності, які здійснюються вільно, забороняються або вимагають одержання дозволу. Якщо будь-яка економічна діяльність не вписується в рамки видів діяльності, визначених відповідно до чинних документів (генеральні плани, схеми планування чи зонування територій), то в таких випадках повинне бути прийняте рішення про віднесення її до забороненої, дозволеної або такої, що вільно здійснюється. В окремих випадках мають встановлюватися технічні норми використання землі (максимальні та мінімальні розміри, щільність заселення і забудови, екологічне навантаження на одиницю площі).

Обмеження використання земель внаслідок встановлення земельних сервітутів зобов'язують власника земельної ділянки або землекористувача надати іншим особам можливість здійснювати деякі дії на території ділянки (використовувати частину її для проїзду, проходу, прокладання комунікацій тощо).

Аналіз формування ринкової економіки в Україні висвітлив причини багатьох деформацій ринкових відносин, які полягають передусім у спонтанному характері реформ, розгулі управлінського суб'єктивізму, некритичному перенесенні західного досвіду на весь своєрідний ґрунт України. Тому рух земельного ринку повинен бути не лише законодавчо врегульованим, але й соціально та економічно виваженим.

Чинне земельне законодавство України щодо формування й регулювання цивільного обігу земельних ділянок сьогодні не враховує необхідність:

- обов'язкової соціальної орієнтації земельного ринку та реалізації економічних інтересів сільського населення;

- поступовості (поетапності) включення різних категорій земель у ринковий обіг;
- диференційованого підходу до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, їхньої участі в ринкових угодах;
- чіткого державного регулювання ринку землі, створення нормативно-правової бази прозорого ціноутворення на землю;
- обмеження спекулятивно-“тіньових” угод із земельними ділянками;
- державної реєстрації всіх угод із земельними ділянками.

Створення ефективного землекористування, яке відповідало б інтересам усього суспільства, в сучасних умовах законодавчо повинно бути визначене не лише шляхом безплатної приватизації земель, а й шляхом розширення практики стягування податку на вартість землі без поліпшень. У такому разі землеволодіння залишається за власником земельної ділянки і нерухомого майна, що тісно пов'язано із землею. При цьому приріст вартості землі, який визначається систематичним проведенням оцінки, відображається на величині земельної ренти, а щорічний земельний податок стає фактично орендною платою за землю.

Чинний Земельний кодекс не позбавлений й інших недоліків. Зокрема:

- не досить чітко в ньому визначено правовідносини на землях сільськогосподарського призначення між громадянами та юридичною особою;
- нечітко окреслені обмеження щодо ринку сільськогосподарських земель;
- відсутні механізми стимулювання ефективного використання й охорони земель через земельні платежі та розпорядження земельними частками (паями) в процесі реформування сільськогосподарських підприємств.

## 2.2. Правове становище фермерських господарств в Україні

З урахуванням набуття Україною членства у СОТ першочерговим завданням держави є проведення належної правової регламентації підтримки діяльності фермерів в Україні. Головна мета створення фермерських господарств в Україні - збільшення обсягів продовольчих фондів держави і підвищення добробуту сімей селян на основі їх участі в підприємницькій діяльності, максимальне використання сільськогосподарських угідь. За даними Держкомстату України, станом на 1 січня 2009 р. в Україні діяло 42,4 тис. фермерських господарств, за якими закріплено у користуванні 4,3 млн га сільськогосподарських угідь, у т. ч. 4,2 млн га ріллі. Сукупно фермерські господарства виробили 5,7 відсотка валової сільськогосподарської продукції в Україні у 2008 р.

Базовими нормативними актами, що встановлюють статус і регулюють діяльність фермерських господарств, є ГК України (ст. 114), ЗК України, а також спеціальний акт законодавства - Закон України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. Згідно зі ст. 1 зазначеного Закону фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян зі створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію,

займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства. Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян. Це означає, що засновниками фермерського господарства, а також його членами мають право бути лише фізичні особи-громадяни України.

На відміну від законодавства, що регулює діяльність колективних сільськогосподарських підприємств, Закон України «Про фермерське господарство» чітко розрізняє засновників та членів господарства. Засновником фермерського господарства може бути кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку, виявив бажання та пройшов професійний відбір на право створення фермерського господарства. Членами фермерського господарства можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень статуту фермерського господарства. Фермерське господарство може бути створене лише родичами або членами сім'ї.

Поняття «родичі», «члени сім'ї» визначаються, зокрема, в рішенні Конституційного Суду України від 3 червня 1999 р. № 5-рп/99, відповідно до норм якого до близьких родичів належать чоловік, дружина, діти, рідні брати, сестри, онуки, дід і баба. До членів сім'ї належать особи, що постійно мешкають разом та ведуть спільне господарство. Ними можуть бути не тільки близькі родичі, а й інші родичі чи особи, які не перебувають у безпосередніх родинних зв'язках (брати, сестри дружини (чоловіка); неповнорідні брати і сестри; вітчим, мачуха; опікуни, піклувальники, пасинки, падчерки та інші).

Обов'язковою умовою для визнання їх членами сім'ї, крім власне факту спільного проживання, є ведення спільного господарства, тобто наявність спільних витрат, спільного бюджету, спільного харчування, купівлі майна для спільного користування, участі у витратах на утримання житла, його ремонт, надання взаємної допомоги, наявність усних чи письмових домовленостей про порядок користування жилим приміщенням, інших обставин, які засвідчують реальність сімейних відносин. Питання про визнання членом сім'ї інших осіб (крім подружжя, дітей, батьків) вирішуються відповідними органами, а у спірних випадках - судами загальної юрисдикції; які з'ясовують характер їх відносин при розгляді кожної конкретної справи.

Стаття 1 Закону України «Про фермерське господарство» встановлює положення щодо можливості його створення як однією, так і кількома фізичними особами, які, як уже зазначалося, повинні бути родичами або членами сім'ї. При створенні фермерського господарства одним із членів сім'ї інші члени сім'ї, а також родичі можуть стати членами цього фермерського господарства після внесення змін до його статуту.

У разі потреби до роботи в фермерських господарствах можуть бути залучені постійні, сезонні або тимчасові працівники. Трудові відносини цих працівників з фермерським господарством оформляються трудовим договором (контрактом, угодою) і регулюються чинним законодавством. У трудовому

договорі (контракті, угоді) визначається предмет поговору, умови праці і відпочинку, розмір оплати праці, матеріальна відповідальність сторін, термін дії договору. Оплата праці залучених працівників не залежить від кінцевих результатів діяльності фермерських господарств. Голова повинен створити безпечні умови праці як для членів фермерського господарства, так і для залучених працівників.

Члени фермерського господарства та особи, які працюють у ньому за трудовим договором, підлягають державному соціальному страхуванню і пенсійному забезпеченню. Також засновники та члени фермерського господарства повинні бути громадянами України. Фермерське господарство є юридичною особою із притаманними їй ознаками - наявність майна, самостійність діяльності, ведення бухгалтерського обліку і подання звітності, наявність печатки із своїм найменуванням і адресою, право розпоряджатися власними коштами та ін. Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян зі статусом юридичної особи.

Фермерське господарство створюється громадянами, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією. Господарство самостійно визначає напрями своєї діяльності, спеціалізацію, організує виробництво сільськогосподарської продукції, її переробку та реалізацію. Крім того, у галузі фермерського господарства існує інститут професійного відбору громадян-засновників господарства. Згідно зі ст. 6 Закону "Про фермерське господарство" такий відбір проводить районна (міська) професійна комісія з питань створення фермерських господарств, до складу якої включаються представники органів державної влади, органів місцевого самоврядування, представники Асоціації фермерів та приватних землевласників і громадських організацій. Правовою основою для проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств є спільний наказ Міністерства аграрної політики України та Міністерства праці та соціальної політики "Про затвердження Положення про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств" від 17 грудня 2003 р. № 452/335, яким було запроваджено єдиний порядок проведення професійного відбору щодо створення фермерських господарств.

Громадяни, які виявили бажання створити фермерське господарство, подають до професійної комісії заяву, у якій зазначаються бажані розміри і місце розташування земельної ділянки та кількість членів фермерського господарства. До заяви додаються копії документів, завірених у встановленому порядку, які підтверджують їх досвід роботи в сільському господарстві, наявність необхідної кваліфікації або спеціальної підготовки, обґрунтування розмірів земельної ділянки і напряму діяльності фермерського господарства. Під час вивчення поданих претендентами документів професійна комісія може проводити перевірку їх достовірності. У разі виявлення недостовірної інформації або неналежним чином оформлених документів заява претендента залишається без розгляду. Рішення професійної комісії приймається на засіданнях у присутності не менше двох третин її складу відкритим голосуванням простою більшістю

голосів. У разі рівності кількості голосів голос головуючого є ухвальним. Рішення професійної комісії оформляється протоколом, який підписують головуючий та всі члени комісії, присутні на засіданні. У разі відмови на підставі виявлення недостовірних даних у поданих документах претендент має право подати до професійної комісії нову заяву не раніше ніж через три місяці з дати прийняття рішення про відмову. У разі відмови на підставі невідповідності вимогам щодо створення фермерського господарства претендент може подати до професійної комісії нову заяву тільки після усунення причин, що стали підставою для відмови. Рішення професійної комісії у разі відмови може бути оскаржене претендентом у встановленому законодавством порядку.

Земельні ділянки для ведення фермерських господарств надаються у приватну власність або надаються у користування на умовах оренди із земель державної або комунальної власності. [28] Для одержання земельної ділянки громадяни звертаються до районної державної адміністрації, якщо землі належать до державної власності, або до місцевої ради, якщо це землі комунальної власності з відповідною заявою. У заяві зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додається рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо наявності у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації.

Заяву громадянина про надання земельної ділянки у власність або в оренду районна або міська державна адміністрація або орган місцевого самоврядування розглядають у місячний строк і в разі її задоволення дають згоду на підготовку землепорядною організацією проекту відведення земельної ділянки. У разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства питання вирішується судом. Рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності або укладання договору оренди. При цьому відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться після збирання врожаю на цій ділянці попереднім землекористувачем. У разі позитивного рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування проект відведення земельних ділянок розробляється за рахунок Українського державного фонду підтримки фермерських господарств.

Наказом Міністерства аграрної політики України "Про затвердження Статуту Українського державного фонду підтримки фермерських господарств" від 2 квітня 2004 р. № 119 та ст. 10 Закону України "Про фермерське господарство" визначено, що Український державний фонд підтримки фермерських господарств є державною бюджетною організацією, яка виконує функції з реалізації державної політики щодо підтримки становлення і розвитку фермерських господарств в Україні.



Основними напрямками діяльності Українського державного фонду підтримки фермерських господарств є: надання фінансової підтримки фермерським господарствам через регіональні відділення; сприяння кадровому, науково-технічному забезпеченню фермерських господарств в умовах ринкової економіки; визначення розміру потреби у коштах для фінансової підтримки фермерських господарств тощо. Кошти Українського державного фонду підтримки фермерських господарств надаються новоствореним фермерським господарствам та фермерським господарствам з відокремленими фермерськими садибами, фермерським господарствам, які провадять господарську діяльність та розташовані у гірських населених пунктах, на поліських територіях на безповоротній основі та на конкурсних засадах на поворотній основі з метою забезпечення гарантій, поруки при кредитуванні банками фермерських господарств.

Відповідно до ст. 121 ЗК України безоплатно передаються у приватну власність фермерському господарству земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району. Така передача здійснюється одноразово, про що у паспорті особи або документі, який його заміняє, про факт передачі земельної ділянки робиться відмітка. Земельні ділянки надаються громадянам для ведення фермерського господарства єдиним масивом з розташованими на них водними джерелами та лісовими угіддями, наближеними до існуючих шляхів, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем та інших видів інженерної інфраструктури.

У складі земель фермерського господарства можуть перебувати землі лісогосподарського призначення та землі водного фонду. Так у власності фермерського господарства можуть перебувати замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів і до 3 гектарів ділянок під замкненими природними водоймами. При цьому фермерське господарство має право проводити залісення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові на праві приватної власності. Право власності на землі фермерського господарства посвідчується державним актом, при цьому документ оформлюється саме на голову фермерського господарства. Після одержання державного акта на право власності на земельну ділянку або укладання договору оренди земельної ділянки фермерське господарство підлягає державній реєстрації. [24]

Головою фермерського господарства є його засновник або інша визначена в статуті особа. Він представляє фермерське господарство перед органами державної влади, підприємствами, установами, організаціями та окремими громадянами чи їх об'єднаннями відповідно до закону, укладає від імені господарства згоди та вчиняє інші юридично значимі дії відповідно до

законодавства України. Голова фермерського господарства може письмово доручати виконання своїх обов'язків одному з членів господарства або особі, яка працює за контрактом.

Фермерське господарство діє на основі статуту, в якому зазначаються найменування господарства, його місцезнаходження, адреса, предмет і мета діяльності, порядок формування майна (складеного капіталу), органи управління, порядок прийняття ними рішень, порядок вступу до господарства та виходу з нього та інші положення, що не суперечать законодавству України.

Представницьким органом фермерських господарств України є Асоціація фермерів та приватних землевласників України. З метою забезпечення прав і законних інтересів громадян України, які ведуть фермерське господарство Асоціація здійснює такі функції: представляє інтереси громадян, які ведуть фермерське господарство, перед Президентом України, Верховною Радою України, центральними та місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування; вносить пропозиції щодо вдосконалення законодавства, що регулює діяльність фермерських господарств, на розгляд центральному органу виконавчої влади з питань аграрної політики України.

Діючі законодавчі акти, що сприяють розвитку і функціонуванню фермерських господарств, можна умовно розділити на 3 групи, які тісно між собою пов'язані:

- «Про фермерське господарство» (19.06.2003 року, № 973-IX);
- Постанови Верховної Ради України та окремі положення і інструкції, вказівки міністерств і відомств по встановленню фермерства та наданні їм підтримки;
- Земельний кодекс України та інші акти земельного законодавства; Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію» (16 липня 1997 р. № 469/97 - ВР та від 2003 р.).

Створена правова база, розроблено та прийнято ряд законодавчих актів та здійснені заходи на місцях дають можливість формувати і ефективно розвивати фермерські господарства в Україні.

Через недосконалість законодавчої бази поряд з отриманими плюсами, які надає закон, слід відмітити і недоліки. Зокрема не кожен бажаючий, який має для цього всі підстави, може стати фермером. Членам господарств передаються безоплатно у власність надані їм раніше у користування земельні ділянки в розмірі земельного паю члена сільськогосподарського підприємства, але це положення не розповсюджується на громадян, які раніше придбали право на земельну долю (пай). Громадяни не можуть вести фермерське господарство без створення юридичної особи у випадку припинення діяльності фермерського господарства до закінчення строку надання йому податкових пільг. Таке господарство за весь період діяльності сплачує в бюджет всю суму встановленого розміру податків (крім випадків виходу фермерів на пенсію).

Отримавши право на користування земельними ділянками фермери отримали як певні права так і обов'язки. У фермерських господарствах поєднуються функції власності, праці та управління в одній особі, що створює

додатковий імпульс до ефективного ведення сільськогосподарського виробництва. Безпосередня відповідальність за результати своєї діяльності, за добробут сім'ї робить фермерські господарства стабільними з великим запасом міцності і водночас гнучкими, пристосованими до функціонування в ринкових умовах. Ця форма господарювання за своєю виробничою базою створює єдині умови життя для всіх членів сім'ї, тобто є її консолідуючим фактором.

Аграрна політика передбачає зростання соціально-економічної ролі фермерства на селі, а перспектива їх розвитку полягає в кооперуванні. У перспективі фермери можуть організувати кооперативи з виробництва, зберігання, перероблення чи реалізації сільськогосподарської продукції. Такого роду кооперативи велике значення матимуть в матеріальному забезпеченні фермерських господарств, наприклад, кооперативи з технічного обслуговування фермерів. Окрім цього необхідно, щоб уряд забезпечив максимальне сприяння фермерському руху шляхом запровадження ринку землі, науково обґрунтованій оцінці якості земельних наділів, а також наданні матеріально-фінансової підтримки фермам як формі господарювання в аграрному секторі. Також потрібно сприяти підвищенню освітнього та професійного рівня фермерів, всебічно допомагати молодим фахівцям у сільській місцевості. У цьому напрямку появились позитивні кроки з боку держави, так, 16 червня 2011 року прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань створення та діяльності фермерських господарств», поданий кабінетом Міністрів України. Цей закон вносить зміни до ст. 118 Земельного кодексу України та ст. 5, 7 Закону України «Про фермерське господарство» і виключає ст. 6 цього Закону.[30].

Вказаними змінами передбачається, що для створення фермерського господарства тепер не вимагатиметься надання висновків комісій з питань створення фермерських господарств. Для отримання у власність або оренду земельних ділянок з метою ведення фермерського господарства громадянин, із прийняттям закону, подаватиме замість рішення комісії з питань створення фермерських господарств документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, отриманої в аграрному навчальному закладі. Перелік цих документів буде визначатися спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади у сфері аграрної політики. Вказані зміни дозволять усунути додаткові необґрунтовані бар'єри для створення фермерського господарства, зокрема ті, які створюються незаконними рішеннями чи бездіяльністю комісій.

### 2.3. Напрями удосконалення нормативно-правового забезпечення та організації землевпорядного проектування

До останнього часу рівень технічної ефективності виробництва, зокрема урожайності, фермерських господарств в переважній більшості залишався значно нижчим, порівняно із середніми та великими підприємствами. внаслідок цього щороку порівняно із середніми показниками технічної ефективності в галузі фермерські господарства недоотримують щонайменше 1,5 млн. тонн зернових та понад 400 тис. тонн олійних культур. Щорічна втрата експортного потенціалу від таких втрат оцінюється за поточними цінами щонайменше в 350 млн. доларів США [1]. Також проблемою розвитку фермерського господарства України є відставання від сучасних тенденцій запровадження інноваційних технологій ведення сільського господарства. нові технології та технічне забезпечення виробничих процесів є недоступним для більшості фермерів через їх дорожнечу. Фермери мають обмежене фінансове забезпечення своєї діяльності, якого ледве вистачає для придбання необхідних ресурсів для нового циклу виробництва. у свою чергу, перехід на більш вищий рівень господарювання передбачає додаткове залучення коштів [19, с. 107]. Банківське кредитування в сучасних умовах накладає значний фінансовий тягар на фермерське господарство, адже ставки за такими кредитами є досить високими. основні причини, що стримують розвиток фермерських господарств, визначені у концепції розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки. до них налужать: відсутність цілісної послідовної державної політики, спрямованої на підтримку фермерських господарств, які мають в обробітку на праві власності та користування земельні ділянки загальною площею не більше 100 гектарів; низький рівень диверсифікації економіки сільських територій, що призводить до міграції сільської молоді, високого рівня безробіття та низьких доходів сільського населення, руйнування соціальної та інженерної інфраструктури; низька рентабельність та конкурентоспроможність фермерських господарств на ринках збуту сільськогосподарської продукції; низький рівень можливостей щодо залучення фінансових ресурсів та інвестицій для функціонування і розвитку фермерських господарств; неможливість залучення земельних ресурсів для іпотечного кредитування; низький рівень технічного та технологічного забезпечення; неможливість набуття у власність земель, які перебувають у користуванні фермерських господарств (зокрема постійному користуванні); низький рівень конкурентоспроможності з питання можливості підвищення розміру пропонованої орендної плати за використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення порівняно з великими сільськогосподарськими товаровиробниками; відведення недостатньої ролі у процесах реформування аграрного сектору економіки для створення та розвитку сільськогосподарської кооперації; значні втрати продукції внаслідок недосконалої системи логістики та інфраструктури аграрного ринку; непоінформованість значної частини фермерських господарств про кон'юнктуру

ринків та умови ведення бізнесу в галузі, орієнтація на реалізацію вирощеної сировини та відсутність можливостей та умов у виробництві готової продукції [12]. Проте, на мою думку, до причин, що гальмують розвиток фермерства в Україні, слід додати відсутність політичної волі внаслідок лобіювання інтересів агрохолдингів на всіх гілках законодавчої, виконавчої та судової влади. на думку науковців-аграріїв, одним з основних чинників, які позитивно впливаю на ефективність функціонування фермерських господарств, є розміри їхнього землекористування, оскільки збільшення оброблюваної землі сприятиме дотриманню агротехнічних вимог, науково обґрунтованих сівозмін, застосуванню інтенсивних технологій [10].

### РОЗДІЛ 3. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА «АРОМА АГРО» РОЗТАШОВАНОГО В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ ГОРОХІВСЬКОЇ ОТГ БАШТАНСЬКОГО РАЙОНУ МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Загальні відомості про земельні ділянки орендовані фермерським господарством «АРОМА АГРО» в межах території Горохівської ОТГ Баштанського району Миколаївської області

На час складання проекту із землеустрою у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» на підставі договорів оренди, знаходяться землі державної власності та земельні ділянки (паї) громадян в межах території Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області терміном 10 років. Виробничий центр якого знаходиться в с. Садове Снігурівського району Миколаївської області. Село Садове розташоване на відстані 85 км на схід від обласного центру м. Миколаїв.

Земельні ділянки (паї) громадян на території Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області, які знаходяться у користуванні підприємства, що спеціалізується на фермерському господарстві «АРОМА АГРО» оренда (терміном 10 років) на підставі договорів оренди з власниками земельних ділянок, в додаткових матеріалах прикладено реєстр договорів оренди, загальна площа цих земель складає 180,0774 га ріллі. Дані земельні ділянки не були організовані в сівозміни з розбивкою на рівновеликі поля, та не використовувалися масивами з 1995 року, що не дозволяло запровадження, на них науково обгрунтованого чергування сільськогосподарських культур. Орендовані підприємством земельні ділянки значилися як багаторічні насадження, але в дійсності в останні роки були перелогами, сільськогосподарські культури на них не вирощувалися. Територією району проходять автошляхи міжобласного значення Херсон-Снігурівка (відстань до автошляху 4 км), Миколаїв-Снігурівка (відстань до автошляху 21 км), залізниця Одеса-Кривий Ріг (до залізної - дороги - 3,5 км, ж/д станція Галаганівка). Ці дороги забезпечують зв'язок з районними і обласними центрами, пунктами здачі продукції рослинництва. Шляхова мережа підприємства в основному відповідає вимогам, які необхідні при організації території господарства.

Спеціалізація господарства вирощування ефіроолійних культур. Основним напрямком економічної діяльності господарства є виробництво сировини для ефіроолійної промисловості, цю спеціалізацію передбачається залишити і на перспективу. Максимальна відстань від с. Садове до земельних

ділянок 4,6 км. Відповідно до наданої інформації кількість власників земельних ділянок (паїв) - 30.

Структура управління виробництвом характеризується: с юридичною особою згідно законам України «Про власність», «Про підприємство». Земельним кодексом та іншими законодавчими актами, с самостійним господарюючим об'єктом, товаровиробником і власником виробленої продукції. У своїй діяльності фермерське господарство «АРОМА АГРО» керується Статутом, чинним законодавством України.

Земельні ділянки, на які розробляється даний проект землеустрою, знаходяться у користуванні (оренді) «АРОМА АГРО», розташовані в межах Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області. Згідно агрокліматичному районуванню, територія господарства відноситься до третього південного агрокліматичного району, який характеризується спекотними, дуже посушливими кліматичними умовами.

За кліматичним районуванням Миколаївської області, що було проведене за такими показниками як: кількість опадів, температура повітря і ґрунту, відносна вологість (%) і дефіцит вологості повітря (мб) та інше, територія другого (центрального) району, де розташовані ділянки, що знаходяться у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» характеризується посушливим кліматом. Стисла характеристика організація роботи структурних підрозділів, прийняття рішень по всіх питаннях поточної діяльності кліматичних умов району розміщення ділянок приводиться за даними метеорологічного посту в м. Снігурівка (табл. 3.1, 3.2). Для сільськогосподарського виробництва, зокрема для рільництва, важливе значення має не тільки річна кількість опадів, а й режим і характер їх випадання, тривалість вологих і посушливих періодів, інтенсивність дощів, тому що все це впливає на продуктивність земель і руйнування ґрунтового покриву ерозійними процесами та стан посівів. Ці характеристики разом із якістю земель безпосередньо і опосередковано впливають на рівень урожаю сільськогосподарських культур.

Рис. 3.1. Викопіювання із чергового кадастрового плану фермерського господарства «Арома Агро» в межах території Горохівської ОТГ Баштанського району Миколаївської області

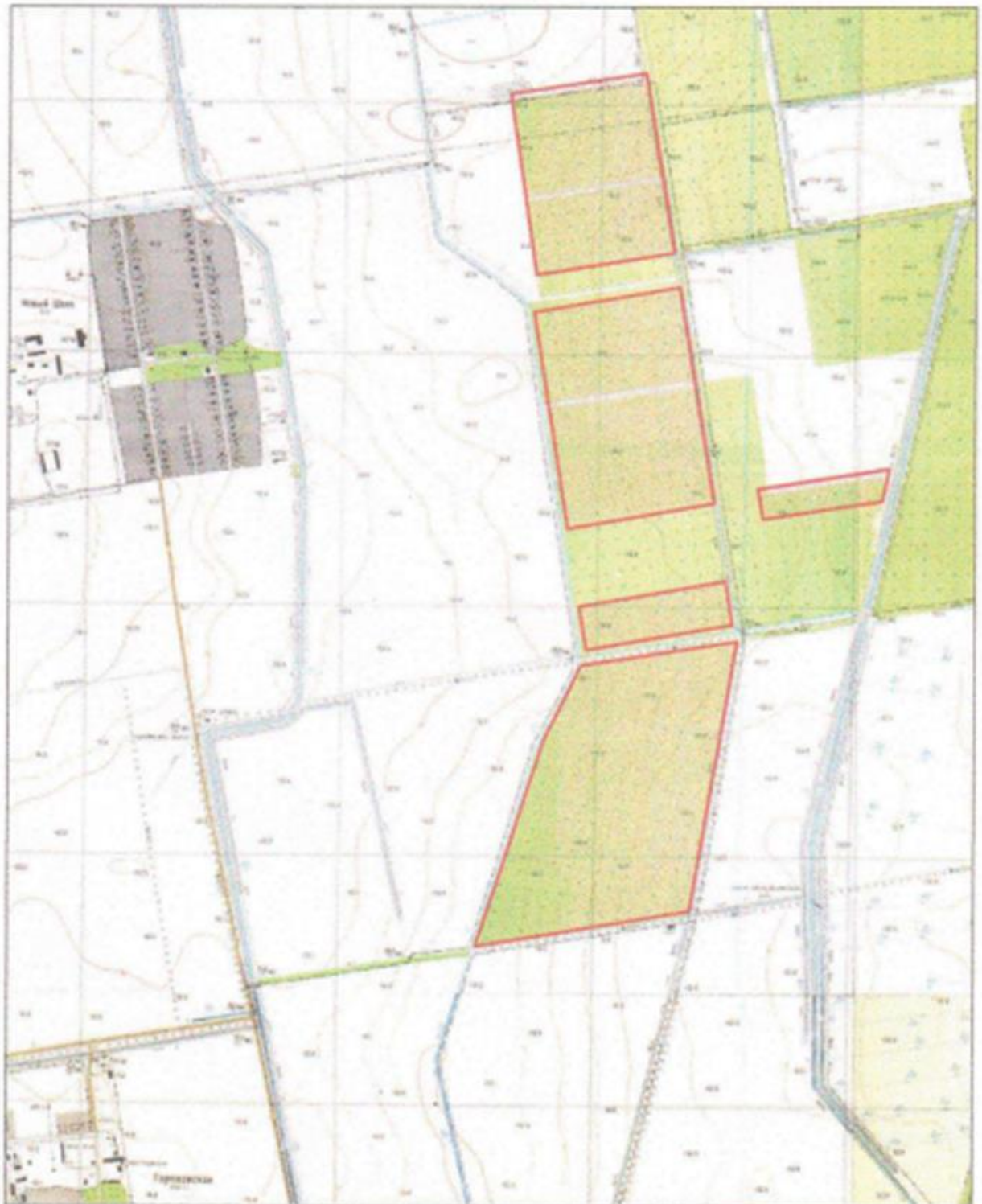




Рис. 3.2. План кадастрової зйомки земельних ділянок в межах території Горохівської ОТГ Баштанського району Миколаївської області



Атмосферні опади в умовах регіону слугують основним джерелом нагромадження запасів ґрунтової вологи, Від чого залежить вологозабезпеченість сільськогосподарських культур, їх ріст, розвиток і врожайність. Тому нагромадження вологи в ґрунті і ефективне використання її мають забезпечити відповідні зональні технології вирощування сільськогосподарських культур і чергування їх в сівозміні. Сума річних опадів за середніми багаторічними даними становить 410 мм. Режим річних і місячних опадів в цьому регіоні не відзначається стійкістю: роки бувають дощові, середньозволожені і посушливі, хоч на території Миколаївської області це типовий для сільськогосподарського виробництва регіон з деяким зміщенням в бік аридизації.

Табл. 3.1 Середньомісячна та річна кількість опадів (мм)

Місяці	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всього
м.Снігурівка	25	21	23	30	40	67	47	37	28	36	27	29	410

Основна кількість опадів випадає в теплий період року з травня по жовтень у вигляді дощів і злив. Тут бувають дуже інтенсивні зливи навіть з градобоем, що призводить до загрозового змиву ґрунту і пошкодження сільськогосподарських рослин. Зима в регіоні переважно малосніжна, в більшості років з нестійким сніговим покривом. Умови зволоження регіону, виходячи з кількості опадів з врахуванням стоку зі схилів і дефіциту вологості повітря оцінюються гідротермічним коефіцієнтом 0,8-0,9 (середньообласний 0,75). Територія природно-сільськогосподарського району в цілому оптимально теплозабезпечена.

Табл. 3.2 Середньомісячна та річна температура повітря (в градусах по Цельсію)

Назва метеостанції	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Всього
м.Снігурівка	-3.6	-3	-2.3	9,2	16,3	19,9	22,9	22	16,8	10,8	3,8	-1,3	9,7

Максимум температури плюс 38 °С відмічається у липні-серпні, а мінімум - мінус 32 градуси спостерігається у лютому.

За рік тут бувають вітри різних напрямків, серед яких в теплий період переважають північно-західні, в холодний східні та північно-східні. Влітку переважають суховії, які можуть викликати видування не вкритої або слабо вкритої рослинністю поверхні ґрунту. Незважаючи на часом екстремальні

погодні умови (зливи, градобій, тривалі посухи) кліматичні умови в цілому оцінюються як сприятливі для вирощування сільськогосподарських культур і одержання високих і сталих урожаїв їх при умові старанного нагромадження і раціонального використання ґрунтової вологи.

Згідно геоморфологічного районування територія Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області розташована в зоні Степу південного України на лівобережжі річки Інгулець на Дніпро-Бузькій лесовій слабо розчленованій рівнині. Найбільші абсолютні відмітки в межах території досягають 52 м над рівнем моря.

Корінне плато являє собою широкохвилясту рівнину, іноді розчленовану балками. Схили балок у верхній частині слабо пологі, крутизною 1-3, а в нижній частині пологі крутизною 2-3 °.

Табл. 3.3 Розподіл ріллі за крутизною схилів в розрізі ділянок, що знаходяться у користуванні ТОВ «АРОМА АГРО», розташовані межах Горохівської ОТГ

Площа, га	Крутизна схилів		
	0-1°	1-2°	2-3°
180,07	152,54	26,00	1,53

На всій території схили піддаються дії площинної, а в деяких місцях глибинної ерозії, що привело до утворення ярів, зниженню вмісту гумусу і поживних речовин у ґрунтах.

Характер рельєфу території землекористування врахований при розробці агротехнічних заходів та розміщенні сільськогосподарських культур у полях сівозмін (план «Картограма агропромислових груп ґрунтів і крутості схилів»).

Ґрунтовий покрив земельних ділянок, що знаходяться у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» розташовані в межах Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області характеризується наявністю таких агропромислових груп ґрунтів (табл. 3.4):



Таблиця 3.4 Номенклатурний список агровиробничих груп ґрунтів по Горохівській ОТГ

Агровиробничі групи ґрунтів		Загальна площа, га	Бали бонітету (рілля)
Шифр	Назва		
71л	Чорноземи південні малогумусні залишково-слабосолонцюваті легкоглинисті на лесах. Лучно-чорноземні глеюваті	166,35	57
166е	слабоосоподілі важкосуглинкові ґрунти на оглеєних лесах подів	13.72	58

Таким чином, ґрунти господарства чорноземи південні залишково-слабосолонцюваті легкоглинисті на лесах різного ступеню еродованості.

Характерною ознакою чорноземів південних є невелика товщина горизонтів проникнення і фіксації гумусних речовин (50-60 см). Профіль ґрунтів диференційований, розчленований на гумусні (Нр, Н), два перехідних горизонти (нр(1)к і Phk) та материнську породу (Рк). Характерною ознакою є також поклади гіпсу на глибині 2,5-4 метри.

Господарство знаходиться в зоні чорноземів південних мало- та середньогумусних, вміст гумусу в яких повинен бути в межах 3,0-3,9 %, у взятих на аналіз ґрунтових зразках вміст гумусу становить у середньому 3,3%, тобто не знизився внаслідок того, що ґрунти тривалий час не оброблялися.

Надалі при господарській діяльності необхідно обов'язково вносити органічні добрива в таких нормах, що будуть компенсувати втрату гумусу на формування урожаю. Розрахунками ґрунтознавців і агрохіміків встановлено, що для балансу гумусу на чорноземах півдня України середньорічне внесення органічних добрив повинно складати 8-10 тонн на кожний гектар ріллі богарної і 15-20 тони на зрошенні при використанні оптимальних доз мінеральних добрив. Ґрунти характеризуються розвинутим гумусовим профілем потужністю 51-57 см, вміст гумусу 3,3-3,4 %, легкоглинистим механічним складом, скипання від соляної кислоти помічається з глибини 52-62 см, нейтральною реакцією, відсутністю засолення легкорозчинними солями, сприятливими водно-фізичними властивостями, середньою забезпеченістю рухомими поживними речовинами.

Лучно-чорноземні глеюваті слабоосолоділі важкосуглинкові ґрунти на оглесних лесах подій водами займають покуті схили крутизною від 1 до 3°. Ґрунтоутворююча порода оглесні леси. Ґрунти утворились в умовах періодичного перезволоження поверхневого стоку, Вони характеризуються розвинутим гумусовим профілем потужністю 60-75 см. вмістом гумусу 3,3%, скипання від соляної кислоти спостерігається з глибини 80-100 см. вилугованістю профілю від карбонатів кальцію та легкорозчинних солей, важкосуглинним механічним складом, нейтральною реакцією, високою

забезпеченістю рухомими поживними речовинами. Грунти високопотенційної родючості, що знижується негативними водно- фізичними властивостями. Використовувати ці ґрунти раціональну польових та кормових сівозмiнах. Під сади та виноградники вони непридатні, внаслідок того, що глесний горизонт несприятливо впливає на ріст і розвиток насаджень. Для підвищення родючості ґрунтів та захисту їх від дії вітрової ерозії необхідно застосовувати комплекс протилефляційних агротехнічних заходів. Найбільш ефективними є різноглибинна оранка, щiлювання, внесення добрив.

Чорноземи південні залишково-слабосолонцюваті легкоглинисті на лесах крутизною до 3° мають порівняно з іншими ґрунтами добрі фізичні, фізико-хімічні, водно-фізичні та технологічні властивості, хоча вони погіршуються через порушений структурний стан орного шару і змитості верхнього гумусового горизонту. На цю обставину слід звернути першочергову увагу на всіх ґрунтах і особливо на еродованих відмінах.

Землі з такими ґрунтами відносяться до першої еколого-технологічної групи за типом використання і до I, II, III класу за їх придатністю для вирощування всіх районованих сільськогосподарських культур, включаючи просапні, за інтенсивними технологіями. Вони відрізняються найбільш високим рівнем родючості. На цих землях розміщаються польові сівозміни з максимальним, за необхідністю, насиченням просапними культурами. Агротехніка загальноприйнята для зони з деяким доповненнями по захисту слабо змитих ґрунтів від ерозії (обробіток і сівба поперек схилу, обвалування тощо). До цієї групи ґрунтів відносяться такі агрогрупи (71л, 166).

До другої еколого-технологічної групи і I класу відносяться чорноземи з крутизною схилів 3-5°. Стік тут переважає вбирання, а тому використовувати їх слід у кормових і ґрунтозахисних сівозмiнах. Зокрема, на полях рекомендується вирощувати культури суцільного посіву. Таких земель у господарстві немає.

До третьої еколого-технологічної групи і IV класу відносяться чорноземи I крутизною схилів 5-7". Більша частина цих ґрунтів легко піддається інтенсивній ерозії. Складний рельєф зумовлює стік у багатьох напрямках (по спадах основного схилу, по схилах улоговин, розмивин і т.д.). Землі цієї еколого-технологічної групи можуть бути використані також в ґрунтозахисних сівозмiнах або виведені з обробітку і зі складу орних з орних земель і трансформації їх в природні кормові угіддя або лісові насадження. Таких земель у господарстві немає.

Землі всіх ділянок характеризуються різною придатністю для вирощування районованих сільськогосподарських культур і розподілені на п'ять класів. При класифікації земель за цією ознакою прийняті такі підходи. До першого класу (найбільш придатні землі) відносяться землі, ґрунти яких придатні для вирощування районованих сільськогосподарських культур без

будь-яких обмежень. Показники, що характеризують ґрунти, їх залягання за рельєфом з точки зору вимог культури, оптимальні. Це кращі орні землі (агровиробнича група ґрунтів 71л). Механічний склад легкоглинистий на лесах. Дані ґрунти залягають на широких вододільних плато (0-1), де відсутні процеси водної і вітрової ерозії. Використовувати такі ґрунти в польових сівозмінах.

До другого класу (середньої придатності) відносяться орні землі, рельєф, ґрунти та інші умови яких в цілому відповідають вимогам культури, але мають фактор, що знижує родючість. Використовувати також в польових сівозмінах. Шифр агрогруп 81л. 166е, крутизна схилів до 3°.

До третього класу відносяться обмежено придатні орні землі, де ґрунтовий покрив, рельєф і інші умови характеризуються декількома негативними факторами, усунення яких для вирощування культури пов'язане з додатковими затратами на агротехнічні, ґрунтозахисні та меліоративні заходи, крутизна схилів 3-5°. Використовувати в ґрунтозахисних сівозмінах. Таких земель у господарстві немає.

До четвертого класу (землі низької придатності) відносяться орні землі, ґрунтовий покрив яких характеризується комплексом негативних факторів. буряків, соняшника та кукурудзи, різко знижує родючість земель, а урожайність сільськогосподарських культур і якість продукції низька, крутизна схилів 5-7°. Використовувати в кормових сівозмінах, можливе залуження. Таких земель у господарстві немає.

Таким чином, землі, що знаходяться у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» є високородючими, з високим балом бонітету, крутизною схилів від 0 до 3°, в тому для раціонального використання даних земель з врахуванням їх природних властивостей рекомендовано перевести дані землі з багаторічних насаджень у ріплюю для подальшого впровадження на них науково обґрунтованої сівозміни. На основі розрахунків нормальної урожайності основних сільськогосподарських культур та ефективності вирощування їх на землях різної якості в межах ділянок, що знаходяться у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» встановлено, що ґрунти господарства за зональної технології вирощування без внесення добрив можуть забезпечити урожайність сільськогосподарських культур на рівні: шавлія мускатна (суцвіття) - 28,5- 29,0 ц/га, полин таврійський (зелена маса) 11,4-11,6 /га, кріп запашний (суцвіття) - 25,7-26,1 ц/га, пшениця озима (зерно) - 23,9-24,4 ц/га.

Виходячи з того, що при вирощуванні ефіроолійних культур за інтенсивної технології рівень рентабельності у середньому повинен становити 250-300 % вище, робимо висновок, що на слабо- та середньозмитих чорноземах за екстенсивної технології не забезпечується необхідна для розширеного відтворення виробництва рентабельність даних культур без

урахування придатності земель, науково обґрунтованої структури посівних площ, оптимізації попередників та мінерального живлення.

На території фермерського господарства «АРОМА АГРО» розміщений один населений пункт - с. Садове, територія якого не потребує благоустрою вулиць і реконструкцію комунікацій.

Головна будівля розташована у південно-західній частині села. Під'їзди до неї забезпечені дорогами з твердим покриттям. Проектом не передбачена зміна кількості виробничих будівель і споруд.

3.2 Організація землеводінь і землекористувань із виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури земельної ділянки

Земельні ділянки, що знаходяться у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» в межах території Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області знаходяться у східній частині Снігурівського району Миколаївської області.

Земельні відносини у аграрному секторі економіки України вимушено набули орендного характеру, адже власники земельних часток (паїв) набули орендного характеру, адже власники земельних часток (паїв) самостійно майже не займаються сільськогосподарською виробничою діяльністю на безоплатно одержаній ділянці (земельному паї), а основними землекористувачами на умовах оренди стали сільськогосподарські підприємства, в тому числі й такі, як ТОВ «АРОМА АГРО». Враховуючи природні організаційно-господарські особливості господарства з урахуванням застережень щодо придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур, з метою концентрації посівів і мінімізації затрат на проведення робочих переїздів сільськогосподарської техніки та з урахуванням форм власності на земельні ділянки та строків оренди на них організовано одну польову сівозміну. Проектне рішення в межах території Горохівської сільської ради на орендованих земельних ділянках:

Загальна площа спеціальної сфіроолійної шестипільної сівозміни дорівнює 173,95 га, а середній розмір поля складає 28,99 га. Характеристика запроєктованої сівозміни та її площа у розрізі полів наведені в табл. 3.5. Крім того, полин таврійський заплановано вирощувати у окремому вивідному полі площею 6,12 га.

З розвитком і вдосконаленням технології та механізації землеробства зростають вимоги до територіальних умов використання машин і впровадження передових прийомів землеробства.



Таблиця 3.5 Сівозміна на території Горохівської ОТГ ФГ «Арома Агро»

Номера полів, назва сівозміни	Площа по сівозміні, всього, га	I	II	III	IV	V	VI	Середній розмір поля
Спеціальна ефіроолійна	173,95	31,29	26,52	29,53	26,20	30,18	30,23	28,99
Вивідний клин	6,12							

Тому при проектуванні сівозмін необхідно створити не тільки вірне чергування культур у сівозмінах, а й умови для правильного виконання механізованих робіт, запровадження заходів, направлених на підвищення культури землеробства захисту полів від ерозії ґрунтів.

Основними заходами в боротьбі з ерозією ґрунтів є агротехнічні засоби, що пов'язані з обробіткою ґрунту. Усі поля запроектовані з максимальним врахуванням рельєфу, що забезпечує обробіток ґрунту і посів культур поперек схилу.

Миколаївської області розроблена на основі науково-обґрунтованих схем чергування культур в сівозмінах і завдання на складання проекту. В основу визначення оптимальної структури посівних площ при розробці проекту землеустрою покладений принцип екологічної та економічної доцільності, максимального використання ґрунтово-кліматичних факторів, що є основним, найбільш дешевим і екологічним засобом підвищення біопродуктивного потенціалу земель. При цьому була врахована кон'юнктура продукції на сільськогосподарському ринку.

Так, шавлія мускатна розвиває потужну кореневу систему, як перешкоджає змиву ґрунтів, особливо в районах зі зливовою ерозією, тому розміщувати шавлієві сівозміни можна на схилах. Найбільш придатні для цього пухкі високородючі чорноземи, багаті карбонатами. Найкращими попередниками і післяпосівними культурами є озимі зернові, соняшник виключають з шавлієвих сівозмін. Насиченість сівозмін шавлією може досягати не більше 50%.

Для кропу запашного кращими попередниками є озимі і зернобобові культури, також картопля, капуста, цибуля, огірки. Поганими попередниками є соняшник, просо і суданська трава, які сильно висушують ґрунт і засмічують посіви кропу падалицею. Сам кріп є добрим попередником, однак при вирощуванні після нього колосових необхідно очистити поле від падалиці.

Полин таврійський краще вирощувати на одному, окремо виділеному поза чергуванням інших культур. Після закінчення терміну полі користування

(7-10 років) це поле знову включають в ротацію сівозміни, а замість нього виводять із загального чергування інше поле. Впровадження передбаченої проектом структури посівних площ і чітке дотримання порядку чергування культур в сівозмінах в комплексі з агротехнічними заходами забезпечить значне підвищення урожайності вирощуваних культур, захист ґрунтів від ерозії, зменшення забур'яненості полів, в також хвороб та шкідників сільськогосподарських культур.

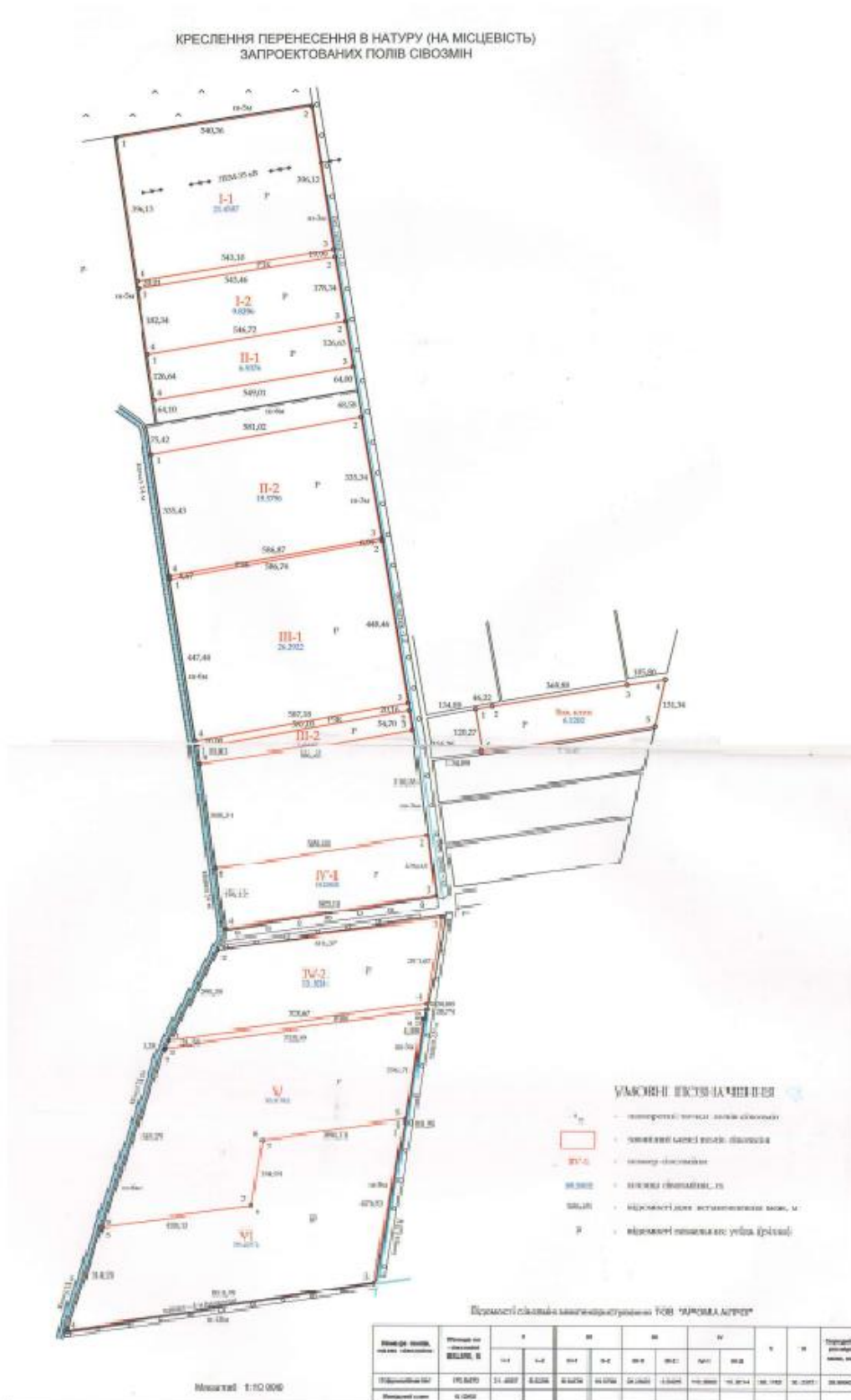
Однією із проблем сільського господарства, що вже окреслилися в процесі його реформування, є порушення оптимальної структури посівних площ, яка повинна передбачати не тільки певний набір різних культур, їхнє співвідношення та чергування, а й враховувати особливості ґрунтів, природно-кліматичні умови господарювання. Незважаючи на застереження як у науковій літературі, так і в нормативно-правових актах щодо збереження у процесі реструктуризації колективних господарств освоєних у минулому сівозмін, певна трансформація їх все ж неминуча.

Тому при складанні схем чергування сільськогосподарських культур в сівозмінах враховувались біологічні особливості кожної культури, розміщення їх по кращих попередниках, а також оптимальна структура посівних площ (табл. 3.6). З метою раціонального використання земель і біокліматичного потенціалу проектом передбачені сівозміни з гнучким чергуванням сільськогосподарських культур, що дає змогу збільшувати (крім соняшника) чи зменшувати площу, посівів, замінюючи одну культуру іншою за умови біологічного споріднення їх та в залежності від попиту продукції на ринку.

Табл 3.6. Орієнтовна структура ріллі у ФГ «АРОМА АГРО»  
(розрахована за середнім розміром поля)

Культури	площа,га	питома вага, %
Зернові, всього	57,97	32,2
в т.ч.: пшениця озима	57,97	32,2
Технічні, всього	122,10	67,8
в т.ч. ефіроолійні і пряно-ароматичні	122,10	67,8
шавлія мускатна	86,94	48,3
кріп запашний	28,98	16, 1
полін таврійський	6,12	3,4
Всього ріллі	180,07	100,0

Рис. 3.4. Креслення перенесення в натуру(на місцевість)  
запроектованих полів сівозмін



Тож, для подальшого використання ділянок для вирощування ефіроолійних культур, у першу чергу, необхідно створити зрівняльний фон шляхом парового обробітку ґрунту, а на наступний рік провести сівбу озимої пшениці (або тримати поле під зайнятим паром). Що стосується посівів шавлії мускатної, яка у структурі посівних площ займає найвищий процент 48,3%, то враховуючи низьку зимостійкість цієї культури, а в окремі роки через неможливість отримання повноцінних сходів, передбачено вирощувати її у трирічний термін. Основною причиною високої собівартості, зниження якості, а отже - конкурентоздатності ефірної олії шавлії є засміченість плантацій і відсутність, збиральної техніки. Через відсутність машин, здатних забезпечити збирання суцвіть відповідно до вимог стандарту на сировину шавлії, збирання здійснюється машинами для збирання кукурудзи й інших культур на силос

Таким чином, враховуючи показники якісної характеристики ґрунтів і придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських культур у межах оптимальної періодичності повернення їх на попереднє місце вирощування, проектом землеустрою на земельних ділянках, що знаходяться у користуванні фермерського господарства «АРОМА АГРО» в межах Горохівської об'єднаної територіальної громади Баштанського району Миколаївської області передбачено організувати спеціальну ефіроолійну сівозмину з наступним чергуванням сільськогосподарських культур:

Спеціальна ефіроолійна сіваміна (173,89 га сер. розмір поля 28,95 га):

1. Пшениця озима;
2. шавлія мускатна;
3. шавлія мускатна;
4. шавлія мускатна;
5. пшениця озима; 6. кріп запашний.

Вивідний клин:

(6.12 га)

1. Полин таврійський

Набір культур у сівозмінах опрацьовано спільно зі спеціалістами ФГ «АРОМА АГРО» з урахуванням зональних і ґрунтових умов їх розміщення. За неможливості вирощування культур за новою схемою в перехідний період тимчасово можуть вводитися культури-замінники (табл. 3.7)

Крім рекомендованого, можливі також і інші варіанти чергування сільськогосподарських культур, але без порушень біологічних основ сівозміни та забезпеченні необхідного захисту ґрунтів від ерозії.

Проект землеустрою забезпечує екологічно збалансований ґрунтоводоохоронний устрій території на базі вивчення і глибокого аналізу умов рельєфу, ґрунтового вкриття ділянок, визначення кількості і ступеню придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських культур, ерозійної напруги території та екологічного навантаження території.

Таблиця 3.7Орієнтовний набір культур

Основна культура	Культура-замінник
Пшениця озима	Пшениця яра, ячмінь озимий (ярий)
Шавлія мускатна	-
Кріп запашний	Кмин звичайний, коріандр посівний
Полин таврійський	Полин лимонний, полин гіркий
Зайнятий пар	Горох, гречка, вико-вівсяна, вівсяно-горохова сумішка, гірчиця біла, кукурудза на зелений корм, силос

При проектуванні полів сівозмін врахований рельєф місцевості, так як він має велике значення для виробництва. Для запобігання змиву і розмиву ґрунту, поля і робочі ділянки довгими сторонами розміщують вздовж горизонталей, зміщення полів і робочих ділянок довгими сторонами впоперек схилу і такий же напрямок обробітку ґрунту не тільки зменшує розвиток ерозії, але й майже повністю затримує вологу і сприяє її накопиченню.

Протиерозійні агротехнічні заходи при вирощуванні сільськогосподарських культур запроєктовані, виходячи з таких основних притаманних регіону принципів впровадження ґрунтозахисних технологій, які базуються на мульчуванні поверхні рослинними рештками, поверхневому обробітку ґрунту, оранки з ґрунтопоглиблювачем, щілюванні ґрунту та посівів. Всі польові роботи оранка, плоскорізне рихлення, культивування, крім передпосівної, боронування, луцення стерні, міжрядний обробіток просапних культур, збирання врожаю проводяться поперек схилу.

Миколаївська область розташована в зоні недостатнього та нестійкого положення. Тому головним завданням комплексу агротехніки є створення необхідних передумов для нагромадження вологи в ґрунті, досить ефективним у цьому сенсі є проведення щілювання. Щілювання слід проводити під просапні культури, озімі, а також забу. Ця операція має на меті нарізати поперек схилу сітку шилин глибиною 40-60 см. на відстані 0,8-1,5 метра одна від одної. Для цієї мети використовується щільоріз ШП 2, щілювач типу ЩРП-3-70, плоскоріз щілювач, навісний ПН-3,5, долотоподібні та інші пристрої. Окрім додаткового нагромадження 200-380 тонн вологи на гектарі, цей захід скорочує стік води зі схилів у 4-5 разів. Слід практикувати сівбу стерньовими сівалками типу СЗС-2,1, яка за один прохід здійснює чотири операції: передпосівну культивування, сівбу, прикочування посівних рядків та внесення мінеральних добрив. Після проходження такої сівалки зберігається до 40 % стерні та утворюється мілкоборозна поверхня поля внаслідок поглиблення рядків сівби. Стерня, гребенястість та комковатість надійно захищають ґрунт від ерозії та сприяє накопиченню снігу. Для мульчування поверхні при збиранні сільськогосподарських рослин слід використовувати високопродуктивні агрегати для

подрібнення та якісного загортання соломи зернових і стебел технічних культур. Або практикувати внесення здрібненої соломи за допомогою самохідних розподільників чи причіпних роздрібнювачів типу КСК-100, Е-280 чи переобладнаних гноєрозкидачів ПРТ-10 нормою внесення 1 т на гектар з послідуочим перемішуванням її та добрив з верхнім шаром ґрунту. При цьому слід використовувати борони і фрезерні машини (ФБН-2, ФБН-0,9), або заорювати на глибину 25- 35 см плугом ПКС-35 або ротаційними машинами РП-190, РП-200. Цим буде досягнуто як захист ґрунтів від ерозії, так і збагачення їх органікою, що є дуже актуальним сьогодні, коли майже не вносяться органічні добрива. Розрахунок обсягів основних протиерозійних агротехнічних заходів проведено згідно з орієнтовним планом переходу до запланованих сівозмін і урахуванням попередників.

Для впровадження сівозмін складено план переходу до їх освоєння. У ньому науково обґрунтоване розміщення культур після попередників. План переходу до освоєння сівозмін розрахований на один-два роки, після чого культури займають свої місця згідно з прийнятим чергуванням. Остаточний план переходу уточнюється на місці спеціалістами господарства.

При складанні орієнтовного плану переходу використані креслення організації території, розробленого проекту землеустрою, креслення розміщення попередників сільськогосподарських культур за два попередні роки. При розробці орієнтовного плану освоєння сівозмін враховано наступні вимоги:

- підвищення інтенсивності використання включених у сівозміну земель не тільки в роки ротації, але і протягом перехідного періоду;
- найскоріше впровадження зональної системи землеробства шляхом забезпечення агротехнічно правильного чергування культур у межах полів з урахуванням ґрунтів, попередників та скорочення строків переходу до запроектованих сівозмін. Орієнтовний план переходу до запроектованих сівозмін приведено нижче.

### 3.3. Еколого-економічне обґрунтування проекту

Створення бездефіцитного балансу поживних речовин для забезпечення стабільної (запланованої) врожайності сільськогосподарських культур шляхом внесення необхідної кількості добрив.

Ефективність заходів щодо захисту земель від водної (вітрової) ерозії, інших негативних факторів, визначаються сумарною захисною дією організаційно - господарських, агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних протиерозійних та інших проектних рішень.

Таблиця 3.8 Економічна ефективність застосування мінеральних добрив

Сільсько-господарські культури	Внесено мінеральних добрив, кг д.р./га	Приріст урожаю за рахунок добрив, ц/га	Вартість приросту урожаю, тис. грн. на заплановану посівну площу	Витрати на придбання і застосування добрив, тис. грн. на заплановану посівну площу	Умовно чистий прибуток, грн/га
Шавлія Мускатна	N <sub>60</sub> P <sub>60</sub> K <sub>60</sub>	31,4	1419,594	394,56	12470,00
Кріп запашний	N <sub>45</sub> P <sub>45</sub> K <sub>45</sub>	23,9	505,775	108,72	13147,50
Полин таврійський	N <sub>30</sub> P <sub>30</sub> K <sub>30</sub>	18,7	74,389	14,69	9755,00
Пшениця озима	N <sub>60</sub> P <sub>30</sub>	33,9	667,044	156,26	8306,83
Всього	N <sub>225</sub> P <sub>195</sub> K <sub>135</sub>	X	2666,80	674,22	X

Таблиця 3.9 Економічна ефективність протиерозійних заходів

Показники	Заходи				Всього
	Організаційно-господарські	Агротехнічні	Захисні лісові насадження	Гідротехнічні	
I. Разові витрати на будівництво гідротехнічних споруд, придбання спеціальної протиерозійної сільсько-господарської техніки, посадку захисних лісових насаджень та інше (капіталовкладення), тис. грн. (К).	18,36				18,36
II. Щорічні витрати та втрати, тис. грн					
1. Виробничі	26,92	144,47			171,39
2. Витрати, пов'язані з експлуатацією гідротехнічних споруд (6% від разових затрат)					
3. Втрати чистого прибутку з площі, зайнятої захисними лісовими насадженнями та гідротехнічними спорудами					
Всього витрат по п. II. тис. грн.	45,28	144,47			189,75

III. Вартість додаткової продукції, тис. грн					205,95
IV. Умовний додатковий чистий прибуток, тис. грн. (ЧД <sub>дод.</sub> )					16,20
V. Середньорічний відвернений збиток, вартість деревини, побічної продукції та рекреації, тис. грн. (С <sub>ТВ</sub> )					
VI. Окупність капітальних вкладень, років $T=K/ЧД_{дод1+Cзв}$					1,13 років

Як бачимо з таблиці, освоєння навіть окремих елементів схилового землеробства (протиерозійне землевпорядкування, правильне розміщення і чергування культур і догляд за ними з урахуванням особливостей ґрунту та рефу) буде ефективно захищати ґрунт від ерозії та давати досить відчутний приріст врожаю. Без особливо великих затрат ці заходи можна освоїти в комплексі та дуже швидко одержати вагому віддачу.

Витрати та умовно чистий прибуток розраховується за результатами проведення заходів, які передбачені проектом.

Таблиця 3.10. Сума витрат (В)

Заходи, передбачені проектом	Вартість заходів, тис. грн.
Витрати на придбання та застосування мінеральних та органічних добрив	674,22
Витрати на здійснення протиерозійних заходів	171,39
Всього витрат, тис. грн. (В)	845,61
Вартість додатково отриманої продукції від застосування добрив, тис. грн.	2666,80
Вартість додатково отриманої продукції від проведення протиерозійних агротехнічних заходів, тис. грн.	125,95
Умовний додатковий чистий прибуток	2792,75

Розрахунок еколого-економічної ефективності здійснено на підставі вартості витрат для здійснення проекту землеустрою. В якості показника економічної ефективності запроєктованих заходів приймається окупність витрат за формулою:  $O_k = B / ЧП_{дод}$   
де:  $O_k$  - окупність витрат, років;  
В- витрати, тис. грн.;  
 $ЧП_{дод}$  - умовний додатковий чистий прибуток, отриманий від запроєктованих заходів, тис. грн.

$$O_k = B / ЧП_{дод} = 845,61 / 2792,75 = 0,30 \text{ років}$$



## ВИСНОВКИ

Історія земельних відносин в Україні дуже давня й різноманітна. Найпершими формами землекористування були полювання та збиральництво. Потім виникла землеробська культура, коли люди почали вирощувати зернові культури та тваринництво. У давнину земля була суспільною власністю племені. Земля використовувалася для забезпечення існування всіх членів племені, і кожен член племені мав право на її використання. Після запровадження писемності та посилення державної влади, земля переходила у власність держави або володарів.

У Середньовіччі на Україні склалися феодальні відносини, коли земля була власністю землевласників і оброблялася селянами. Селяни не мали права вільно розпоряджатися землею і були зобов'язані виконувати роботу на землевласників.

У 19 столітті в Україні відбулися реформи, які мали поліпшити земельні відносини. З одного боку, було ліквідовано кріпосні відносини, а з іншого - розпочато процеси руйнування общинного землекористування та початок приватизації. У результаті більшість земель перейшли у власність землевласників і держави.

У 20 столітті в Україні було проведено колективізацію землекористування, коли землю об'єднали в колгоспи, а потім у радгоспи. У радянській історії цю програму вважали невдалою, оскільки вона призвела до скорочення земельного користування і низької продуктивності.

У 1991 році Україна здобула незалежність, що призвело до вільного капіталізму і приватизації землі. Відтоді землю було продано приватним особам і компаніям, але, як і раніше, вона залишається головним ресурсом в економіці країни. На поточний момент в Україні триває обговорення нової земельної реформи, яка дасть змогу приватним особам вільно купувати і продавати землю.

Останніми роками в Україні активно розвивається фермерське господарство, яке стає дедалі популярнішим серед молодих і заповзятливих людей.

Цей сектор економіки може забезпечити країну якісною та дешевою продукцією, а також створити робочі місця та знизити залежність від імпорту.

Одним із ключових моментів, що сприяють розвитку фермерського господарства, є підтримка з боку держави. В Україні існує кілька програм і механізмів державної підтримки розвитку фермерського господарства, включаючи:

- програма державної підтримки агропромислового комплексу, що надає фінансову допомогу фермерам на розвиток виробництва, закупівлю необхідного обладнання та сировини, покращення кваліфікації працівників;
- програма пільгового кредитування, що надає низько відсоткові кредити строком до 7 років під заставу майна або гарантії банку на розвиток фермерського господарства;

- програма державних грантів для суб'єктів малого та середнього бізнесу, які розробляють проекти у сфері сільського господарства;
- програми підтримки експорту сільськогосподарської продукції, що надають можливість фермерам просувати свою продукцію на міжнародних ринках;
- програма "Село.ua", яка надає субсидії на розвиток сільської інфраструктури, включно з дорогами, водопостачанням, електропостачанням та іншими об'єктами.

Загалом, державні програми та механізми підтримки фермерського господарства в Україні націлені на створення сприятливого економічного та правового середовища для розвитку сільського господарства, поліпшення доступу до фінансових ресурсів і ринків збуту. В Україні діє низка програм державної підтримки, які надають фермерам субсидії на різні потреби, як-от придбання техніки, насіннєвого матеріалу, поліпшення земельних угідь тощо. На загальну суму субсидій виділяється значний бюджет, що свідчить про те, що держава визнає важливість розвитку фермерського господарства.

Як і в багатьох інших країнах, технічне забезпечення українських фермерських господарств може значно варіюватися залежно від рівня розвитку та інвестицій. Деякі ферми можуть використовувати сучасні інструменти та механізми, такі як комп'ютеризована техніка та системи штучного поливу, щоб підвищити ефективність та врожайність. Однак, більшість фермерів, особливо в сільській місцевості, досі здійснюють сільськогосподарську діяльність традиційними методами та за допомогою старих сільгоспмашин. Брак інвестицій, висока вартість сучасного обладнання та відсутність відповідних технологій є головними причинами низького рівня технічного забезпечення українських фермерів. Останнім часом на українському ринку з'явилося безліч виробників сільгосптехніки, що конкурують зі світовими брендами. Це дає можливість українським фермерам купувати техніку за доступнішою ціною, що підвищує їхню конкурентоспроможність.

Ще один важливий аспект у розвитку фермерського господарства - це якість і безпека продукції. Сьогодні багато споживачів прагнуть купити продукцію, яку було вирощено без використання хімічних добрив і пестицидів. Фермерське господарство дає змогу вирощувати продукти в натуральний спосіб, не завдаючи шкоди навколишньому середовищу.

Таким чином, розвиток фермерського господарства на території України є перспективним в умовах зміцнення національної економіки та підтримки державою. Тут є всі умови для успішного розвитку цього сектору економіки - від розвиненої інфраструктури та зручного географічного розташування до доступності кредитування та субсидування багатьох аспектів діяльності фермерів.

При розробці проекту проаналізовано та значно загальну характеристику підприємства, сучасний стан використання земель, існуючі

обмеження та особливі умови використання земель, на підставі чого розроблені науково обгрунтовані проектні пропозиції і техніко-економічн обгрунтування використання та охорони земель.

Проектом вичено, що розташування існуючих виробничих ФГ «АРОМА АГРО» відповідає всім необхідним умовам, тому нем необхідності змінювати їх місце розташування. Внутрішньогосподарські дороги спільно з автодорогами місцевого значення створюють на території підприємства єдину систему дорожньої мережі, яка забезпечує проїзд до полів сівозмін та інших виробничих центрів

Проектом визначено, що землі, що знаходяться у користуванні ФГ «АРОМА АГРО» є високородючими, з високим балом бонітету, крутишн селі від 0 до 3°, а тому для раціонально їх використання з врахуванням природних властивостей необхідно перевести дані землі з багаторічних насаджень у рілля для подальшого впровадження на науково обгрунтованій сівозміні. Обов'язковою умовою використання орендованих є створення і дотримання науково обгрунтованого чергування культур з метою підтримання родючості ґрунтів на основі застосування ско безпечних технологій та здійснення протиерозійних, агротехніч агронімічння, фітосанітарних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель та запобіганням трахам гумусу, виживних елементів так властивостей ґрунт.

З метою забезпечення раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля на принципах дбайливого відношення до землі, використання її повинно бути довготерміновим, не менше двох-трьох ротацій сівозміні. Короткострокова оренда є також перпоною для капіталовкладень у майбутнє поліпшення земель.

Еколого-економічний ефект від впровадження проектних рішень утворюється сумою техніко-економічних показників від реалізації заходів і складатиме - 2792,75 тис. грн. Термін 1,13 років забезпечує раціональне використання землі з виправданими капіталовкладеннями.

На масивах ріллі передбачено контурно-меліоративну організацію території, яка передбачає розміщення меж робочих ділянок і полів довгими сторонами вздовж напрямку горизонталей, або близькими до нього. В умовах недостатнього застосування гною слід всіляко розширювати виробництво різних компостів з рослинних решток, мулу, гноївки, минулорічних запасів соломи, вносити свіжу здрібнену солому, розширювати посіви однорічних та багаторічних трав, сидеральних культур з метою поповнення дефіциту гумусу та стримування деградації ґрунту.

Проектом передбачено впорядкувати рілля в одну спеціальну ефіроолійну сівозміну, залишити поза сівозміною одне поле загальною площею 6,12 га. Освоєння в рілля відбудеться за рахунок розкорчування чагарників загальною площею 180,0774 га. На орних землях обраховано науково обгрунтовану структуру посівних площ, виходячи з якісної

характеристики земель господарства. Ці заходи не потребують додаткових капіталовкладень, а спеціальні агротехнічні прийоми та запроектовані у даному проекті заходи підвищать врожайність сільськогосподарських культур та попередять змив ґрунту та винос поживних речовин. 8. У боротьбі з забрудненням ґрунтового покриву продуктами хімічних засобів захисту рослин та мінеральних добрив першочергове значення необхідно надавати суворому дотриманню чергування культур у сівознах, технології вирощування сільськогосподарських культур, норм та строків внесення пестицидів.

ФГ «АРОМА АГРО» сумлінно виконує свої обов'язки щодо сплати орендної плати власникам земельних часток (паїв), не дає впевненість, що після закінчення строку оренди, її термін буде продовжений це дасть можливість виконати передбачені проектом заходи по освоєнню сівозна і охороні земель.

## ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА:

1. Закон України «Про фермерське господарство» / Верховна Рада України. Київ: Парлам. вид-во, 2003. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/973-15>
2. Чеботар С.І., Шевчик М.Г., Рябчик І.В. Маркетинг: навч. посіб. Київ, 2009. 240 с.
3. Закон України “Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві” від 17.10.1990р. №400-ХП
4. Дашевська Н.С. Маркетингове забезпечення збуту продукції тваринництва в сучасних умовах. URL: <http://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/prpdaa/5.3/100.pdf>
5. Господарський кодекс України. Х.: ТОВ «Одіссей», 2007. 240 с.
6. Земельний кодекс України / Верховна Рада України. Київ: Парлам. вид-во, 2002. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
7. Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію» / Верховна Рада України. Київ: Парлам. вид-во, 1997. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/469/97-%D0%B2%D1%80>
7. Зіньцьо Ю. В. Суть, класифікація та типи фермерських господарств в Україні. Перспективи сталого розвитку економіки: національний та регіональний аспекти: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., Дніпропетровськ, 3–4 квіт. 2015, Дніпропетровськ, 2015. Ч. 1. С. 111–114.
8. Яців І.Б. Конкурентоспроможність сільськогосподарських підприємств : монографія / І.Б. Яців. – Львів : Український бестселер, 2013. – 427 с.
9. Майовець Є.Й. Аграрне підприємництво в Україні : моногр. / Є. Й. Майовець. – Львів : Вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2006. – 428 с.
10. Горьовий В.П. Фермерство України: теорія, методологія, практика : моногр. / В. П. Горьовий. – К. : ННЦ ІАЕ, 2007. – 540 с.
11. Україна – одна зі світових аграрних лідерів. URL: <http://businessviews.com.ua/ru/business/id/lushaja-infografika-iz-infograficheskogospravochnikaagrobiznes-ukrainy-2017-1650>
12. Карунос С.А. Значення фермерських господарств у підвищенні конкурентоспроможності аграрного виробництва. URL: [http://www.rusnauka.com/9\\_KPSN\\_2011/Economics/12\\_83959.doc.htm](http://www.rusnauka.com/9_KPSN_2011/Economics/12_83959.doc.htm)
13. Костур О.Д. Фермерське господарство як організаційно-правова форма ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні та державах СНД: порівняльно-правовий аналіз. Актуальні проблеми вдосконалення чинного вдосконалення законодавства України. 2014. Вип. 35. С. 171–183. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apvchzu\\_2014\\_35\\_18](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apvchzu_2014_35_18)

14. Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію» / Верховна Рада України. Київ: Парлам. вид-во, 1997. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/469/97-%D0%B2%D1%80>.
15. Нечитайло В.В. Сільське господарство фермерського типу в Україні: історія і сучасність. – Кам'янець-Подільський: Аксіома, 2004. – 436 с.
16. Фурман І.В. Кредитування – важливий напрям активізації діяльності фермерських господарств. зб. наук. праць Вінницького національного аграрного ун-ту. Серія: Економічні науки. Вінниця, 2010. Вип. 5, том 2. С. 125–129.
17. Горьовий В.П. Фермерство України: теорія, методологія, практика: монографія. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2007. 540 с.
18. Заяць В.М. Підприємницька модель сільського розвитку. Економіка АПК. 2015. № 11. С. 67-78.
19. Збарський В.К., Горьовий В.П., Артеменко А.М. Ефективність функціонування фермерських господарств: навч. посіб. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2008. 342 с.
20. Методичні рекомендації з організації сімейних ферм в Україні (на прикладі ферм з виробництва молока) / Лупенко Ю.О., Малік М.Й., Кісіль М.І., Заяць В.М. та ін. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2014. 58 с.
21. Малік М.Й., Нужна О.А. Конкурентоспроможність аграрних підприємств: методологія і механізми: монографія. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2007. 270 с.
22. Кропивко М.М. Фермерські реалії. Агробізнес сьогодні. Дніпропетровськ: Дніпропетров. держ. аграрний унт: ТОВ «ДКС Центр», 2012. № 9(232). URL: <http://www.agrobusiness.com.ua/makroekonomika/1048farmerskirealii.html>
23. Про фермерське господарство: Закон України від 19 чер. 2003 р. № 973-IV. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/97315>.
24. Державна підтримка агросектору в 2022 році. URL: [https://minagro.gov.ua/storage/app/sites/1/Press-office/Presentation/2022\\_v1\\_press\\_conf.pdf](https://minagro.gov.ua/storage/app/sites/1/Press-office/Presentation/2022_v1_press_conf.pdf) (дата звернення 30.05.2022). 10. Створення фермерського господарства. URL: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/>
25. Лукінов І.І. Агропромислова політика в макроструктурних пріоритетах. В кн. Сучасна аграрна політика: проблеми становлення. За ред. академіків УААН П.Т.Саблука та В.В.Юрчишина.-К.:1996.-с.53
26. Малес В., Стратілат О. Державне управління агропромисловим комплексом.-К.:ІАЕ,55с.
27. Марич П.М. Фінансовий захист селянських (фермерських) господарств в умовах ринкової економіки.//Вісник аграрної науки.-1993.-№6.-с.9-11
28. Михайленко І. Агропромисловий комплекс Великобританії. //Международный сельскохозяйственный журнал.-1997.-№5.-с.17-23
29. Мних Є.В. Становлення і перспективи розвитку сучасної системи бухгалтерського обліку і аудиту в Україні.//Світ бухгалтерського обліку,1997.№11-с.7-9

30. Моссаковський В.Б. Інтеграція обліку в сучасних умовах. //Вісник ЖІТІ.- №9.-с.16-23
31. Моссаковський В.Б., Томчук О.Ф. Удосконалення обліку та контролю витрат в сільськогосподарських підприємствах.//Економіка АПК.-1998.- №3.-с.42-46
32. Лучко М.Р., Остап'юк М.Я. Історія обліку: Світ та Україна, погляд крізь роки. Тернопіль "Зорепад", 1998.-151с.
33. Саблук П.Т. Особливості аграрної реформи в Україні.- К.:ЗАТ"Нічлава", 1997.-с.304
34. Саблук П.Т. Стан економіки і реформ в агропромисловому комплексі України та завдання вчених економістів-аграрників.Доповідь на Всеукраїнських зборах вчених економістів-аграрників 14-15 січня 1999р.- К.-ІАЕ УААН.-54с.
35. Саблук П.Т. Сучасний стан аграрної економіки і реформ в АПК України.//Бухгалтерія в сільському господарстві.-1999.-№3.-с.2-12
36. Сучасна аграрна політика України: проблеми становлення. /за редакцією академіків УААН П.Т.Саблука та В.В.Юрчишина.-К.:ІАЕ, 1996.-663с.