

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

НУБІП України

УДК 332.3:631.147

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування
Т. Євсюков
« » 2021 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
Землевпорядного проєктування
А. Мартин
« » 2021 р.

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему:

НУБІП України

«Особливості організації землекористування сільськогосподарського підприємства»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

НУБІП України

Керівник магістерської роботи,
к.е.н., доц.

Виконав

О.М. Чумаченко

О.О. Осьмірко

НУБІП України

КИЇВ - 2021

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного
проектування
д.с.н., доц. А.Г. Мартин
« 31 » _____ 2021 року

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Осьмірко Олегу Олександровичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрі»

Тема магістерської роботи: «Особливості організації
землекористування сільськогосподарського підприємства» затверджена
наказом ректора НУБІП України від «31» жовтня 2020 року № 2162 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до магістерської роботи: дані про врожайність та ціну культур тієї ж території; картограма агропромислових груп ґрунтів; дані про нормативну грошову оцінку земель; план існуючої структури землекористування; дані щодо наявних обмежень на земельних ділянках;; інтернет-ресурси, саме дані Держгеокадастру.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

Теоретичні засади організації фермерського землекористування;
 Оцінка природно-ресурсного потенціалу досліджуваної території;
 Розробка і обґрунтування екологічних та соціально-економічних
 заходів щодо організації фермерського господарства після зняття мораторію на
 продаж земель сільськогосподарського призначення.

НУБІП України

Керівник магістерської роботи,

к.е.н. доцент

О.М. Чумаченко

НУБІП України

Завдання отримав

О.О. Осмірко

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ	
Вступ.....	
Розділ 1. Особливості розвитку сільськогосподарського підприємництва в Україні.....	
1.1. Розвиток фермерства в Україні.....	
1.2. Правове регулювання сільськогосподарських підприємств.....	
1.3. Права на землю фермерських господарств.....	
1.4. Режим використання земель сільськогосподарського призначення.....	
1.5. Основи формування землекористувань.....	
Розділ 2. Характеристика природно-господарських умов території фермерського господарства «Агролайф».....	
2.1 Природно-кліматичні умови та ґрунти.....	
2.2 Структура сільськогосподарських угідь.....	
2.3 Формування системи сівозмін.....	
2.4 Сучасний стан природних (кормових) угідь.....	
Розділ 3 . Еколого-економічне обґрунтування ефективності формування сільськогосподарських угідь фермерського господарства.....	
3.1 Організація сівозмін.....	
3.2 Система заходів з охорони земель в розрізі організації с/г угідь.....	
3.3. Оцінка ефективності землевпорядних заходів.....	
3.4. Перспективи формування банку земель фермерського господарства в ринкових умовах.....	
Висновки	
Додатки.....	

ВСТУП

Під час проведення земельної реформи в Україні відбулися значні перетворення в сільськогосподарському землекористуванні. Істотно змінилися правові й організаційно-територіальні форми землекористування, особливо в сільському господарстві, форми власності на землю, земельні відносини та ефективність використання земельних ресурсів. З часом збільшилась кількість землеволодінь та землекористувань, змінилися їх форми, межі, територія, і що найголовніше, організація виробництва.

На території колишніх колективних сільськогосподарських підприємств з'явилося багато нових землеволодінь і землекористувань. Разом з тим реформування існуючої системи землекористування та перерозподіл земель привели до виникнення негативних явищ у землекористуванні.

Програма проведення земельної реформи не передбачала збереження робочих місць, цілісності земельних комплексів, підвищення конкурентоспроможності виробництва, охорони навколишнього середовища. Більшість громадян, які отримали земельні ділянки (гаї) у власність не усвідомили всієї відповідальності за землю, яка на них лягла. Тому з'явилась потреба раціональної організації території новостворених господарств, яка могла б забезпечити раціональне та оптимальне використання земельних ресурсів. Головним інструментом держави у розв'язання цієї проблеми став землеустрій, який забезпечує не лише економічно ефективно і екологічно безпечне використання земель, а й регулювання суспільних відносин щодо користування та розпорядження землею.

Відтак один із методів такої організації території є розробка проєктів землеустрою щодо впорядкування існуючих та створення нових землеволодінь та землекористувань, а також проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Такі проєкти мають базуватись на створенні систем організації землеволодінь та землекористувань, стані природних та земельних ресурсів з визначенням їхнього потенціалу. В результаті розробляється комплекс

заходів, здатний забезпечити стабільне та раціональне використання земель з найменшим негативним впливом на ґрунт.

У сільському господарстві земля є найважливішим природним ресурсом і основним засобом виробництва, її особливості та використання визначають результативність аграрного виробництва. Тому треба відмітити

також те, що важливою умовою існування сільськогосподарських підприємств є розвиток ринкових відносин, що означає включення землі в ринковий оборот і формування земельного ринку. Без ринку землі в

ринкових і трансформаційних умовах неможливо забезпечити ринкові

перетворення в аграрному секторі і підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва. Формування ринку

сільськогосподарських земель, залучення землі до ринкового обороту є

однією з найбільш дискусійних теоретичних проблем в економічній

літературі починаючи з 90-х років XX ст. Цим проблемам присвячено праці

багатьох науковців (В.П. Галушка, А.С. Данишенка, А.Г. Мартина, Л.В.

Паламарчука, В.М. Трегобчука, М.М. Федорова, В.М. Шульги, А.Д. Юрченка

та ін.). І хоч закон про ринок землі було прийнято проте багато як

теоретичних, так і практичних питань є невирішеними.

Актуальність теми. В магістерській роботі висвітлено принципи організації сільськогосподарських угідь в фермерському господарстві із врахуванням їх постійного поліпшення в ринкових умовах. Також розглянуто

комплексні підходи до екологічного та економічного обґрунтування

створення та впорядкування території сільськогосподарських підприємств з

врахуванням регіональних особливостей. Щодо питання проєктування

системи сівозмін в господарстві, то воно є завжди актуальним, адже це, в

поєднанні з іншими факторами, є запорукою високих врожаїв. Також

висвітлено питання перспективи створення земельного банку за умови

викупу ділянок у громадян після відкриття ринку сільськогосподарських

земель.

Деякі аспекти досліджуваної проблеми є невирішеними або спірними й зумовлюють необхідність у більш глибоких обґрунтуваннях процесів розвитку і формування сільськогосподарського землекористування.

Запропоноване дослідження є актуальним, отримані рекомендації та висновки мають сприяти вдалій організації угідь в господарстві та сприяти раціоналізації використання земель.

Основними завданнями магістерської роботи є дослідження основних наукових засад організації території фермерського господарства та розробка заходів для найбільш збалансованого використання ресурсного потенціалу земельних угідь, трудових і матеріальних ресурсів відповідно до визначеної мети, виходячи з придатності земель, спеціалізації та оптимальних обсягів виробництва.

Стан вивчення проблеми. На даний час в Україні проводяться численні дослідження шляхів раціонального використання земель, шляхом впровадження науково обґрунтованих змін, консервації малопродуктивних та деградованих сільськогосподарських земель, та ефективних агротехнічних заходів, як спосіб стабілізації та відновлення виснажених інтенсивним землеробством ґрунтів. Але їх не так часто застосовують на практиці в багатьох сільськогосподарських підприємствах. Сприяє цьому відсутність фактичного контролю з боку держави над виконанням агротехнічних та протиерозійних заходів, які були передбачені тим чи іншим проектом.

Мета магістерської роботи. Метою є обґрунтувати еколого-економічну суть використання земель сільськогосподарських підприємств, а саме організацію та впорядкування сільськогосподарських угідь у фермерському господарстві та можливості ведення агробізнесу з врахуванням відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення.

Об'єкт дослідження – процес впорядкування існуючих та організація нових сільськогосподарських угідь в фермерському господарстві «Агралайф».

Предмет дослідження – теоретичні, прикладні та методичні основи впорядкування існуючих та створення нових землеволодінь та землекористувань на території с. Бородани Богуславської територіальної громади Київської області.

Методологія та методи дослідження. Під час досліджень використовувати в основному добре відомі перевірені на практиці методи. Насамперед, це стосується такого методу як аналіз. Аналіз – це розкладання, розчленування явищ або предметів на складові елементи, ознаки, властивості. Отже, метод аналізу це головний метод, з допомогою якого таке явище, як господарська діяльність господарства, уявно розкладається в окремі, простіші складові, а після цього вивчаються їхні якісні та кількісні сторони, взаємодії та зв'язки.

При дослідженні та вивченні даної проблематики використовувалась певна методика, яка являє собою збір методів, спрямованих на розвиток того чи іншого явища в економіці. В даному випадку це є ефективність користування земельними ресурсами так, зокрема, метод групування - це прийом аналізу, який полягає у визначенні залежності факторів впливу.

Серед статистичних методів, які використовуються в аналізі, важливе місце займає табличний метод. Таблиці слугують накопиченню, зберіганню та опрацюванню цифрової інформації. На відміну від всіх інших аналітичних таблиць, як правило, відрізняється компактністю і наочністю та відносно нескладною будовою. Така таблиця повинна мати не тільки основну, але й додаткову інформацію для порівняння (середні та планові показники, відомості за минулі періоди, тощо), а також проміжні підсумки, відсотки, відхилення.

Діалектний метод є загальним для усіх наук. У відповідності з цим методом, явища, процеси, фактори потрібно вивчати не ізольовано, а пов'язаними з іншими процесами та явищами.

Отже, для всестороннього дослідження даної теми, треба застосувати всі ці методи в комплексі, що дозволить більш певно і глибоко

охарактеризувати, дослідити цю проблему, зробити певні висновки та запропонувати вирішення поставлених завдань.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА В УКРАЇНІ

1.1. Сучасний стан фермерства в Україні

Фермерство за останні десятиліття стало традиційною формою ведення сільського господарства. Фермерські господарства виробляють широкий спектр продукції для внутрішніх потреб та експорту. Проте в Україні існує ряд невирішених проблем, які стримують подальший розвиток дрібнотоварного виробництва.

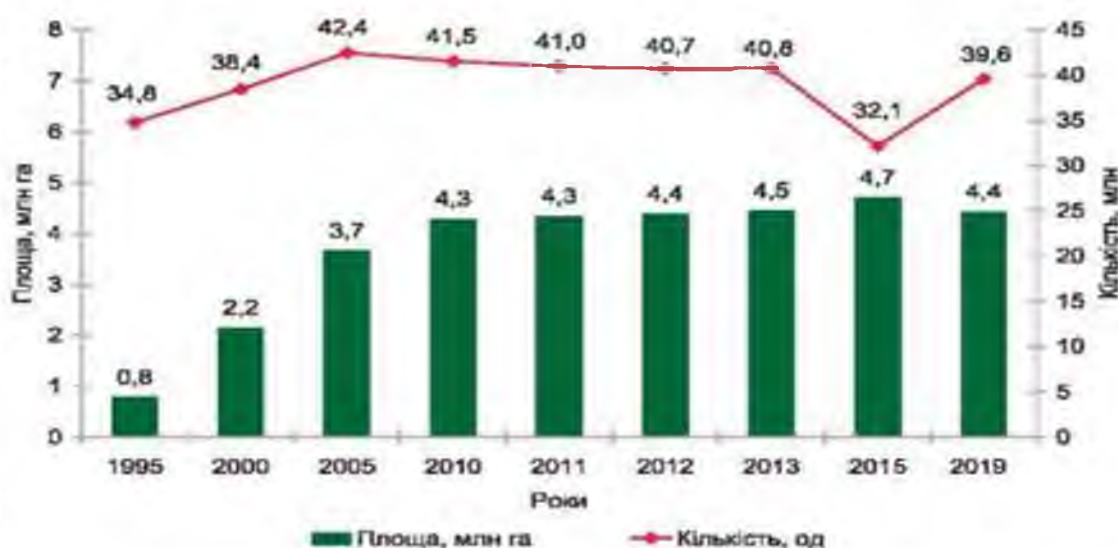


Рис 1.1. Динаміка кількості фермерських господарств в Україні.
(Джерело: Держстат України, 2019 рік, дані 2019 року станом на 1 липня)

Станом на 1 квітня 2020 року в Україні налічується 47,22 тис. фермерських господарств, без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя.

Про це свідчать дані Державної служби статистики. У 2019 році кількість фермерських господарств збільшилася на 2,5%, порівняно із 2018 роком — 46,05 тис. Варто зазначити, що у 2014 році, враховуючи окуповані наразі території кількість фермерських господарств становила 49,11 тис. Згодом в Україні спостерігалося різке їхнє зменшення у 2015 році до 43,31 тис. Проте, надалі кожного наступного року кількість фермерських

господарств зростала, зокрема: у 2016 році — до 43,897 тис., у 2017 році — до 44,583 тис., у 2018 році — до 45,280 тис.

Станом на 1 липня 2019 року найбільше фермерських господарств зареєстровано в Одеській (5,1 тис.), Миколаївській (3,8 тис.),

Дніпропетровській (3,3 тис.) областях. Більші порівняно з іншими регіонами

площі користування сільськогосподарських угідь у фермерів знаходяться у Дніпропетровській (452 тис. га), Одеській (429 тис. га) та Кіровоградській (415 тис. га) областях. Проте за розміром сільськогосподарських угідь у

розрахунку на одне господарство відзначилися фермери Харківщини (197 га),

Чернігівщини (176 га) та Сумщини (165 га).

Фермерські господарства належать до дрібнотоварних виробників продукції. Основною метою їх діяльності є забезпечення власних потреб у

сільськогосподарській продукції і продовольстві та продаж надлишків такої

продукції. На таких принципах формувалися фермерські господарства в

незалежній Україні на початку дев'яностих років минулого століття. За існуючий період їх розвитку цілі та завдання їх діяльності змінювалися.

Наразі більшість фермерів виробляють продукцію для продажу і лише частину такої продукції залишають для власних потреб.

Фермерські господарства України мають суттєвий вклад у загальнодержавне виробництво продукції сільського господарства. Частка виробництва фермерами зерна у валовому виробництві України становить

12%, соняшнику — 19%, ріпаку — 18%, сої — 16%, продукції тваринництва

за видами — від 1 до 3 %. Таким чином, фермери відіграють значну роль у

забезпеченні потреб внутрішнього ринку та формуванні експорту

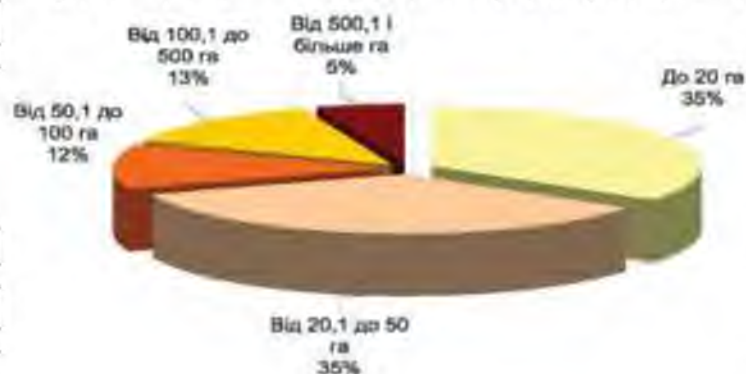


Рис. 1.2. Структура фермерських господарств за розмірами землекористування в Україні (Джерело: Держстат України, 2019 рік)

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Основними проблемами 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.

Можливістю залучення фінансовими ресурсами є банківське кредитування. Проте умови кредитування у нинішній період економічної та політичної нестабільності в державі є мало привабливими для фермерів, також для фермерів є державні програми виділення цільових коштів для придбання техніки, обладнання, будівництва виробничих та обслуговуючих об'єктів. Проте такі програми в останні роки не фінансуються, або виділених з бюджету коштів не достатньо для забезпечення потреб таких суб'єктів господарювання.

У ринкових умовах дрібним фермерським господарствам складно конкурувати на розвинених аграрних ринках, до яких належить ринок зерна та олійного насіння. Фермери мають невеликі товарні партії продукції, не продинокі випадки реалізації продукції з поля, без необхідної доробки та доведення до вимог державних стандартів. Тож ціна на таку продукцію значно нижче від існуючої на ринку, відображається на кінцевих результатах діяльності. Тож пріоритетними напрямками розвитку фермерських господарств України має бути вирощування овочів, фруктів, ягід, картоплі, нішевих культур олійної та зернової групи. При цьому з виробництва традиційної продукції необхідно перейти на органічну продукцію. Це те, що не зможуть зробити великі аграрні компанії, враховуючи масштаби їх виробництва, проте найбільше підходить дрібнотоварним виробникам продукції.

Сучасний етап розвитку фермерства в Україні демонструє абсолютно низьку участь держави у створенні умов для функціонування фермерських

господарств, що відповідним чином негативно позначилося на цьому процесі. Ситуація в аграрному секторі України поки що характеризується домінуванням великих агрохолдингів, які спроможні вести бізнес навіть в умовах складної економічної ситуації. Вони не мають таких проблем зі збутом продукції, доступністю до кредитів та державної допомоги, які мають дрібні фермерські господарства. Тому проблема на сьогодні полягає у визначенні реальної ролі фермерства в країні та можливих перспектив його розвитку.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

1.2. Правове регулювання фермерства в Україні

Сільськогосподарське підприємство це самостійний суб'єкт господарювання утворений органом державної влади, органом с чи іншими суб'єктами для задоволення особистих чи суспільних потреб місцевого самоврядування шляхом систематичного здійснення сільськогосподарської виробничої та пов'язаної з нею іншої діяльності на землях сільськогосподарського призначення.

В агросекторі України постійно створюються і функціонують суб'єкти господарювання різних організаційно-правових форм. Загальні і спеціальні умови їх створення визначає законодавство. Протягом останніх років частка суб'єктів господарювання у сільському господарстві складала близько 4% від загальної кількості суб'єктів, при чому левову частку з них становлять саме підприємства.

В сільському господарстві України можна виділити чотири основні групи виробників сільськогосподарської продукції:

1. Домашні господарства населення (44,9% виробництва загального обсягу с/г продукції)
2. Приватні підприємства.
3. Підприємства колективної власності.
4. Господарські товариства.

Приватні підприємства в сільському господарстві представлені фермерськими господарствами та приватними сільськогосподарськими підприємствами.

Приватні сільськогосподарські підприємства це юридичні особи, що діють на основі приватної власності та можуть засновуватися громадянами України, а також іноземцями, особами без громадянства та юридичними особами. До них застосовуються загальні правила Цивільного та Господарського кодексів, щодо ведення господарської діяльності.

Фермерські господарства можуть створюватися виключно громадянами України, а їх діяльність повинна базуватися на праці членів

сім'ї фермера, хоча і допускається найм працівників. Земля може належати фермеру як на праві власності так і орендуватися. Площі ферм також можуть різнитися від декількох гектарів до п'яти-десяти тисяч гектарів, що є фактично повноцінним підприємством середнього розміру. Більше 60% фермерських господарств мають площу від 100 до 2000 тис. гектарів.

Створення сільськогосподарських підприємств регулюється такими нормативно-правовими документами:

- Земельним Кодексом України
- Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство»;

- Закон України «Про землеустрій»;

- Закон України «Про оренду землі»;

- Закон України «Про фермерське господарство» та іншими нормативно-правовими документами.

Діяльність підприємства регулюється Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», Господарським кодексом України, Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України та іншими актами законодавства України.

Сільськогосподарське підприємство – це підприємство, яке має право юридичної особи та здійснює виробничу діяльність у сфері сільського господарства з метою отримання прибутку.

Як правило, існують такі типи сільськогосподарських підприємств:

- великі сільськогосподарські виробники, до яких відносять державні господарства, акціонерні компанії та товариства усіх типів, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські підрозділи промислових, транспортних та інших підприємств, організацій і науково-дослідних інститутів;

- особисті селянські господарства або дрібні сільськогосподарські виробники – індивідуальні або сімейні господарства, які мають земельні ділянки, такі форми сільгоспвиробництва, коли окрема особа або сім'я

виробляє сільгосппродукцію для задоволення потреб сім'ї в продуктах харчування або з іншою метою;

– фермери – форма вільного підприємства, у якому використовується власна або орендована земля та інше майно.

Згідно статті 1 Закону України «Про фермерське господарство»

фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із 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, відповідно до закону.

Фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону.

Фермерське господарство має своє найменування, печатку і штамп.

Фермерське господарство діє на основі Статуту. У Статуті 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.

Головою фермерського господарства є його засновник або інша визначена в Статуті особа. Голова фермерського господарства представляє

фермерське господарство перед органами державної влади, підприємствами,

установами, організаціями та окремими громадянами чи їх об'єднаннями відповідно до закону. [12].

1.3. Права на землю фермерських господарств

Часи, коли ніхто не хотів працювати у сільському господарстві та вкладати туди гроші, вже давно позаду. Сьогодні агробізнес став популярним для інвестування напрямком, тому останнім часом питання обігу земель та гарантій прав землекористувачів виходять на перший план і цей тренд буде лише рости.

Історичним досвідом усіх успішних країн доведено, що заможне суспільство можна побудувати лише там, де, крім іншого, є сталість та гарантії економічних прав. Господар, який розуміє, що право на майно, яке належить йому, належним чином гарантоване та захищене державою, є набагато ефективнішим, ніж «колективний» власник. Тому створення середовища, сприятливого для становлення й розвитку класу власників та економічно ефективних господарів, є завданням держави, якщо ми дійсно маємо на меті створення європейської моделі суспільства.

Аграрії, які матимуть належним чином захищені права на землю, зможуть сформувати клас тих фермерів, яких ми уявляємо собі при перейманні досвіду в агросфері у Данії, Королівства Нідерланди чи Норвегії. Звичайно, таке порівняння в нинішніх українських умовах є утопічним, і завтра ми не станемо жити як громадяни згаданих країн. Однак вже давно настав час закласти надійний фундамент для розбудови класу фермерів як заможних та бізнес-активних громадян, що в свою чергу забезпечить прощодовольчу незалежність країни.

Серед усього різноманіття можливих форм господарювання на землі в Україні особливе місце посідають фермерські господарства, які свого часу були покликані замінити собою колгоспи та сприяти відновленню класу заможних селян. Однак, надавши змогу створити юридичну особу – фермерське господарство, яких в Україні налічується понад 40 тис., держава «забула» надати їм той інструментарій, який гарантував би захист їхніх прав та, відповідно, сталий розвиток, а саме належні гарантії володіння землею фермерських господарств.

На жаль, практика показує, що при нинішньому стані земельних відносин практично неможливо нормально передати фермерське господарство у спадщину, продати чи поділити між його членами саме через те, що окремі земельні ділянки фермерського господарства, які воно фактично обробляє, не можуть бути законно закріплені за фермерським господарством.

Проблема у тому, що згідно з відповідним законом, землі фермерських господарств складаються із:

- земельних ділянок, що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Як відомо, за чинним законодавством, речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту реєстрації прав. Права володіння, користування (у тому числі оренда) та розпорядження земельними ділянками підлягають державній реєстрації, а відтак, з державної позиції, виникають лише після відповідного запису в реєстрі про те, що фізична чи юридична особа набула таке право. Земля під створення фермерського господарства передається за відповідним договором оренди фізичній собі, яка має намір створити фермерське господарство, на пільгових умовах. Однак з огляду на те, що права оренди землі державної чи комунальної власності не можуть бути нікому передані, фермерське господарство не може юридично закріпити за собою земельну ділянку, яка була передана фермеру під створення цього фермерського господарства.

Якщо ця земельна ділянка є основним активом фермерського господарства (а досить часто так і буває), то таке ФГ фактично неможливо продати, успадкувати тощо

Ця проблема є добре відомою усім, хто мав справу з фермерськими господарствами. До того ж ця проблема відома і законодавцям. Зараз на розгляді Верховної Ради України перебуває проєкт закону, який пропонує непоганий варіант вирішення цієї проблеми, передбачаючи перехід прав на землю від засновника фермерського господарства до самого фермерського господарства. Проєкт вже пройшов перше читання, однак далі справа не пішла. Тож будемо чекати, що такі потреби для фермерських господарств зміни все ж будуть здійснені.

А поки законодавці думають, фермерства діють і шукають варіанти вирішення свого земельного питання. Для багатьох проміжним варіантом стає захист своїх прав через суди. Судова практика напрацювала деякі підходи, які можна використати тим господарствам, у яких виникають питання з органами влади стосовно належності їм відповідних земельних ділянок, втім практично завжди запорукою успіху у такому спорі стає кваліфікована юридична підготовка до справи. Також, наприклад, зустрічається досвід передачі прав на землю до складеного капіталу фермерського господарства з метою їх спільного обробітку членами фермерського господарства, що хоча й прямо не передбачено законом, але дозволяє діяти практично у межах правого поля, не допускаючи грубих порушень земельного законодавства.

Суперечливим також є положення чинного закону про те, що права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Якщо читати буквально, то фермерське господарство використовує усі земельні ділянки, які є власністю його членів. Однак це абсурдно, оскільки, приміром, ніякого відношення до землі, на якій стоїть будинок члена фермерського господарства, таке ФГ немає. Тому формуючи земельний банк ФГ, варто ці моменти унормувати додатково (наприклад, через статут фермерського господарства). До речі, статут – це чи не єдиний

документ, який може допомогти членам фермерського господарства нормально врегулювати відносини між собою та визначити правовий режим майна і земель фермерського господарства.

У той же час, до 1 липня 2021 року відчужувати сільськогосподарські землі не можна через дію відповідного мораторію, тож саме через статут та формування складеного капіталу члени фермерського господарства можуть формувати його земельний банк.

Запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення відбуватиметься поетапно:

- з 1 липня 2021 року до 1 січня 2024 року покупцями зможуть бути фізичні особи – громадяни України;

- з 1 січня 2024 року покупцями зможуть бути і юридичні особи, власниками яких є українські громадяни. Для громадян до 1 січня 2024 року діятиме обмеження на набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Закон набирає чинності з 01 липня 2021 року.

Таким чином наші фермери отримують певні переваги зі старту, і це – єдино правильне рішення. Але щоб ці запобіжники запрацювали, потрібно, щоб на першому етапі була надана ефективна державна підтримка фермерських господарств.

В оренду фермерське господарство може брати землю без проблем так само, як і без проблем права на таку землю можна зареєструвати за фермерським господарством. Фермерські господарства з відповідним чином сформованим та зареєстрованим земельним банком стають об'єктом зацікавленості інвесторів при пошуку об'єктів для покупки чи спільної роботи.

Тож проблема полягає у тому, що держава не може нормально забезпечити для фермерських господарств належний правовий режим використання земель з можливістю закріплення прав на землі, передані для

створення фермерських господарств, за самими фермерськими господарствами як юридичними особами.

Описані вище проблеми – далеко не всі, з якими доводиться

зіштовхуватися фермерам. Однак їх вирішення дозволило б витягнути фермерські господарства зі стану невизначеності, зробивши з них

господарства зі зрозумілим, отже й гарантованим режимом володіння майном, перш за все землею. Це є запорукою їхнього розвитку та зростання економічної привабливості.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

1.4. Режим використання земель сільськогосподарського призначення

Згідно статті 22 Земельного Кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення надаються у власність та користування сільськогосподарським підприємствам.

Згідно статті 12 Закону України «Про фермерське господарство», Землі фермерського господарства можуть складатися із:

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Правильно створене фермерське господарство вважається таке, в якому забезпечено оптимальні розміри окремих його виробничих підрозділів. Саме це дає можливість отримання високих виробничих та економічних показників.

На даному етапі розвитку суспільства в сільськогосподарських підприємствах широко використовується оренда землі, а також це є одним із видів господарювання і ефективного розвитку земельних відносин. Землі, які передані селянам у приватну власність не можуть ефективно використовуватися, у зв'язку з недостатньою забезпеченістю селян ресурсною та технічною базами. Тому єдиним способом реалізації свого права на власність землі є передача її в оренду створеним сільськогосподарським підприємствам.

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [13].

Оренда землі буває:

- короткострокова (від одного до п'яти років – для випасання худоби, сінокосіння, городництва, державних і громадських потреб);

- довгострокова (до 50 років).

Довгострокова оренда землі здатна підштовхнути розвиток ринку землі, що на сьогодні є важливою умовою у розвитку земельних відносин.

Згідно Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

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

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Найпоширенішими перешкодами для документального оформлення користування земельної ділянки є:

- право власності на земельну ділянку не оформлене і підтверджується лише сертифікатом на право;

- помилка в кадастровому номері з/д, земельна ділянка накладена на іншу ділянку на кадастровій карті; в реєстрі вже є обмеження на цю ділянку; ділянкою фактично розпоряджається спадкоємець, який не переоформив документально право власності на себе, тощо.

1.5. Основи формування землекористувань

Землекористування або використання природного середовища було основою діяльності людини в усі історичні періоди. Різниця полягала лише в тому, що обсяги і способи використання безпосередньо залежали від її потреб і рівня цивілізованості.

Землекористування – це система господарського та іншого використання землі, що склалась у країні під дією об'єктивних чинників або запроваджена державою, метою якої є отримання найвищої користі, найвищого ефекту від землі за дотримання вимог її збереження й

поліпшення. Сільськогосподарське землекористування – процес, що охоплює комплекс методів і прийомів, спрямованих на забезпечення економічно вигідного використання сільськогосподарських земель, їх збереження і відтворення та поліпшення їхнього екологічного стану, а також являє собою результат взаємодії сільськогосподарського виробництва з ландшафтом [1].

Сучасні агроландшафти – це складна система, основу якого становлять сільськогосподарські угіддя та лісові насадження, зокрема лісосмуги та інші лісові насадження [2].

Створення землекористування сільськогосподарських підприємств – це дії, які включають складання, розгляд та затвердження проєктів і перенесення їх в натуру (на місцевість), в результаті чого і створюються нові земельні ділянки. Метою складання проєктів створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань є формування умов для розвитку різних форм господарювання на землі, формування раціональної та стійкої системи землеволодінь та землекористувань, поліпшення використання та охорони земель.

Обґрунтування формування землеволодінь землекористувань здійснюється в порядку складання землепорядного проєкту.

Формування землеволодінь і землекористувань здійснюється комісіями, які з цієї метою створюються в господарствах. До складу комісії включаються провідні спеціалісти господарства, досвідчені і авторитетні

працівники з числа його членів, в тому числі пенсіонерів. За згодою, до складу комісії включаються представники органів місцевого самоврядування і громадських організацій, фахівці державних органів управління районної ланки. Необхідні організаційно-технічні і технологічні обґрунтування у складі проекту реструктуризації виконує група кваліфікованих спеціалістів, до якої входять: юрист, землевпорядник, агроном-економіст, бухгалтер. При необхідності до складу цієї групи можуть залучатись зоотехніки, садіводи, овочівники та інші спеціалісти, потреба в роботі яких зумовлена виробничим напрямом діяльності існуючого господарства, а також тих, що виникають на його базі.

Розробка проектів виконується спеціалізованими проектними організаціями, які мають на це право, за договорами з замовниками робіт.

Розробка проектів, виконується в такій послідовності:

- підготовчі роботи;
- обґрунтування попереднього проекту;
- розгляд проектних рішень та їх затвердження;
- оформлення проектної документації і посвідчення новоствореним господарствам права власності на землю і користування нею.

Підставою для розробки проекту є завдання, яке готується комісією господарства за участю спеціалізованої проектної організації. Зміст завдання може уточнюватись з урахуванням специфічних місцевих умов. При складанні завдання замовником обумовлюється необхідність варіантного опрацювання відповідних обґрунтувань. Завдання на розробку проекту за погодженням з районним (міським) відділом земельних ресурсів затверджується загальними зборами або зборами уповноважених.

Проектні пропозиції погоджуються із зацікавленими сторонами (відповідними комісіями господарств та майбутніми суб'єктами господарювання) і затверджуються загальними зборами [3].

Проекти землеустрою щодо створення нових землеволодінь та землекористувань розробляються з метою обґрунтування розмірів і меж

земельних ділянок з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель.

Проекти землеустрою щодо створення нових землеволодінь та землекористувань розробляються на основі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з урахуванням матеріалів попереднього погодження місця розташування об'єкта землеустрою.

Проектами землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань передбачаються заходи щодо впорядкування структури земельних угідь, усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель і створення територіальних умов для функціонування всіх галузей економіки, формування й удосконалення раціональної системи існуючого землеволодіння та землекористування [4].

При складанні проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань керуються такими основними вихідними положеннями:

- загальна площа — раціональна, яка відповідає спеціалізації, розмірам виробництва, природним умовам;

- розміщення — відповідно до економічних і соціальних інтересів сільськогосподарського товаровиробника, а також інших землевласників і землекористувачів, розташованих на певній території землекористування та інших вимог;

- склад, площі та якість угідь — відповідно до спеціалізації господарства і завдань раціонального й ефективного використання землі;

- режим і умови користування землею — на підставі обмежень, пропонувані до використання земель відповідно до природоохоронних та інших вимог;

- конфігурація і компактність — відповідно до потреб організації виробництва і території з урахуванням природних умов і розміщення об'єктів інфраструктури (доріг, каналів та ін.);

- господарські центри – зручно розташовані і зв'язані з угіддями, між собою і з зовнішніми економічними об'єктами;

- межі зручні для наступного внутрішньогосподарського землеустрою та зручності, які створюють умови для раціонального використання та охорони земель [5, 51].

Одним із важливих завдань сучасної земельної реформи в Україні є

формування ринку землі. Без такого ринку навряд чи можна вважати цільним і логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських. Формування земельного ринку у нашій державі необхідно

починати з трансформації суспільної думки, психології людей щодо приватної власності на землю та торговельних операцій з нею. Недостатньо

визнати приватну земельну власність, законодавчо закріпити потенційну можливість її існування – головне, щоб люди усвідомили власник землі як

такий має право використовувати її і для ринкових цілей і реалізувати свій

інтерес у використанні її як засобу виробництва, об'єкта оренди і, зрештою,

торгівлі [36]. Важливим наслідком земельної реформи стало те, що більшість сільськогосподарських угідь поділилися на індивідуальні ділянки. І саме в

цей період переходу до ринкових умов створюються нові агроформування, в яких зростають площі деградованих земель. Адже, саме за наявності дрібних

землекористувань стає складною організація сільськогосподарського виробництва. Це свідчить про те, що необхідно об'єднувати земельні ділянки для формування на їх основі сталого сільськогосподарського

землекористування ринкового типу.

РОЗДІЛ 2. Оцінка сучасного стану використання земельних угідь фермерського господарства «Агролайф»

2.1. Аналіз сучасного стану земельного фонду

Богуславський район розташований у південно-східній частині Київської області. Район межує з Черкаською областю та Миронівським, Рокитянським, Таращанським районами Київської області. Поверхня рівнинна. Клімат помірно континентальний.

Річна кількість опадів становить 560 мм. Розподіл опадів протягом року в загальному сприятливий. Близько 70—72 % річної кількості опадів випадає в період вегетації. Глибина промерзання ґрунту в середньому становить 40 см. Влітку переважають вітри північно-західного, а взимку південно-східного напрямку.

Ґрунтовий покрив характеризується невисокою різноманітністю ґрунтоутворювальних порід, геоморфічних та гідрологічних умов. Особливістю цього є великі площі гідроморфних і полугідроморфних ґрунтів, в значній мірі засолених. Переважає група чорноземів та лучно-чорноземних ґрунтів (85,4 %). По вмісту гумусу чорноземи поділяються на малогумусні (3,2 %) при супіщаному механічному складі і 4,5 % — легкосуглинкові і слабогумусні.

Основними землекористувачами в районі є сільськогосподарські підприємства, у користуванні яких перебуває 42777,5 га або 56,0 % від загальної площі району, зокрема сільськогосподарських товариств — 93,4 %, сільськогосподарських кооперативів — 0,2 %, інших недержавних сільськогосподарських підприємств — 5,7 %, державних сільськогосподарських підприємств — 0,5 %. У власності і користуванні громадян знаходиться 18810,6 га, зокрема, наданих для ведення селянського (фермерського) господарства — 4558,0 га, товарного сільськогосподарського виробництва — 4010,3 га, особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель 8282,7 га.

Підприємства, організації, установи промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та інші займають 824,6 га. Землі державної власності, які не надані у власність чи користування, займають 12257,2 га, зокрема землі загального користування — 3416,2 га. Крім того, є 3245,2 га земель запасу, резервного фонду населених пунктів та загального користування, що надані у тимчасове користування землекористувачам та власникам землі.

Згідно із статтею 33 Земельного кодексу України до особливо цінних продуктивних земель віднесені (стосовно ґрунтового покриву району):-

темно-сірі опідзолені оглеєні суглинкові ґрунти та чорноземи опідзолені оглеєні суглинкові (глеюваті); лучно-чорноземні суглинкові ґрунти.

Загальна площа особливо цінних продуктивних земель району становить 1906,0 га (3% від усієї площі сільськогосподарських угідь), ці землі

найпродуктивніші і підлягають суворій охороні, їх використання повинно

бути виключно сільськогосподарським. Але поряд з цим, внаслідок дії різних

природних, а здебільшого антропогенних факторів, на значній площі території району і перш за все на сільськогосподарських землях, спостерігається погіршення якісного стану ґрунтового покриву.

Загальна площа землекористування с. Бородані складає 3182,4 га, у

тому числі земель, які знаходяться в користуванні ФГ «Агролайф» - 697,5 га, з них орних земель - 523,04 га: 518,85 га ріллі за рахунок оренди земельних ділянок, які знаходяться в приватній власності громадян для ведення

товарного сільськогосподарського виробництва, 4,19 га за рахунок ріллі, на

якій запроєктовані польові дороги, 3,74 га зайнято під пасовищами, 0,73 га

під сіножатями., 20,50 га – земель під господарськими будівлями і дворами,

0,02 га займає скотомогильник, 10,97 га лісовкритих площ під площинними

лісомугами та лісовими землями, 89,5 га під водними об'єктами, 44,15 га під

болотами та 5,28 під забудованими землями

Населення станом на 01.01.2018 р. приблизно складає 840 осіб, в тому числі людей працездатного віку – 416 чол. Із загальної кількості на ФГ «Агролайф» працює – 27 чол.

Основними землекористувачами є:

- громадяни, яким надані землі у власність і користування;
- сільськогосподарські підприємства;
- підприємства та організації транспорту, зв'язку;
- землі запасу.

Основна площа сільської ради представлена слабохвилястою, місцями плоскою, позбавлену ярів та балок рівниною з чорноземами типовими, де помітно розвинений мікрорельєф у вигляді незначних підвищень, лощин і слабодренованих або замкнутих западин – “блюдець” округлої або витягнутої форми різних розмірів з луно-чорноземними ґрунтами.

За умови рельєфу території сільської ради слід також відмітити, що вони сприятливі для застосування тут різноманітних сільськогосподарських машин. Основним джерелом зволоження ґрунтів даної місцевості є атмосферні опади.

Територія с. Бородані відноситься до першого агрокліматичного району з помірно теплим, помірно зволеним кліматом.

Середня річна температура повітря становить $6,9^{\circ}\text{C}$ з найбільшим її показником у липні – серпні та найменшим у січні – лютому. Тривалість вегетаційного періоду, що відповідає періоду з середньодобовою температурою вище 5°C , становить в середньому 200 днів (квітень – жовтень). Період з середньодобовою температурою повітря вище 10°C характеризує теплозабезпеченість більшості сільськогосподарських культур.

Ранні осінні заморозки спостерігаються у вересні, а останні весняні можуть спостерігатися до половини травня. Безморозний період триває в середньому 165 днів.

Понад 70% опадів випадає в період вегетації сільськогосподарських рослин. Відносна вологість повітря в середньому за рік становить 70%, знижуючись влітку до 50% і підвищуючись взимку до 90%. В літній період можливі суховії.

В генезисі ґрунтів і в створенні їх родючості велику роль відіграє рослинність, яка збагачує ґрунт органічними речовинами і є нагромаджувачем поживних елементів. В ботанічному відношенні територія відноситься до Правобережного лісостепу, де в минулому більшість території являла собою лучний степ з різнотравно-злаковою трав'янистою рослинністю, про що свідчать чорноземні ґрунти, що так широко тут поширені.

Структура земельних угідь ФГ «Агролайф» наведена в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Структура земельних угідь ФГ «Агролайф»

Угіддя	Структура угідь	
	га	%
Загальна площа	697,5	100,0
Землі сільськогосподарського призначення	548,0	78,6
Сільськогосподарські угіддя	523,3	75,0
у тому числі: рілля	518,8	74,4
сіножаті	0,7	0,1
пасовища	3,7	0,5
під господарськими шляхами і прогонами	4,2	0,6
під господарськими будівлями і дворами	20,5	2,9
скотомогильник	0,02	0,0
Ліси та інші лісовкриті площі	11,0	1,6
Забудовані землі	5,3	0,8
Заболочені землі	44,2	6,3
Води	89,1	12,8

Дані з таблиці 2.1 Структура земельних угідь ФГ «Агролайф» подані у вигляді кругової діаграми (Мал 2.1).

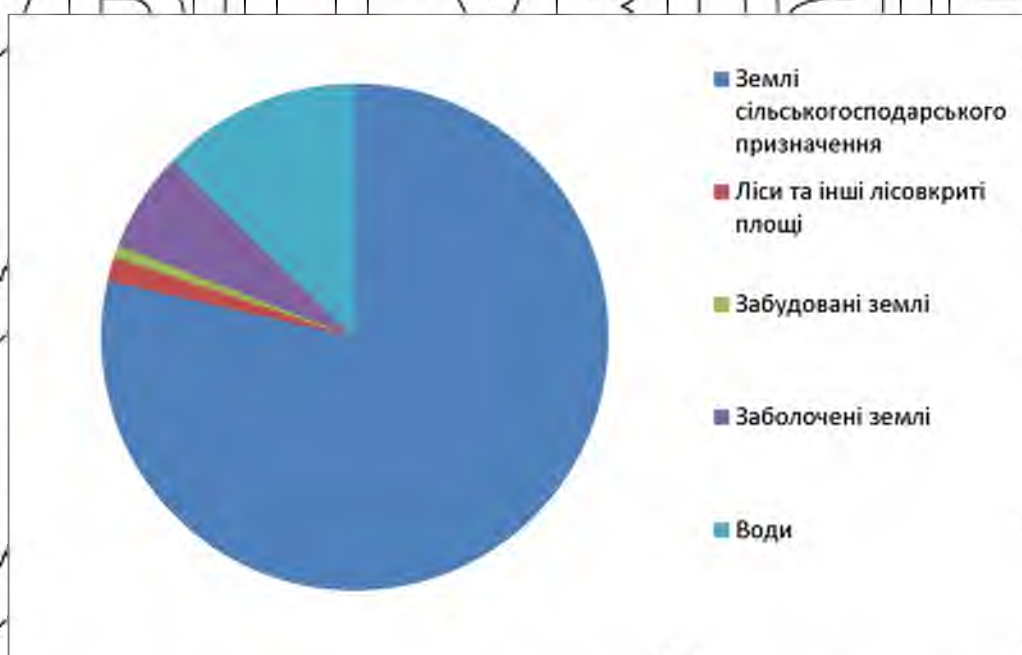


Рис. 2.1. Структура сучасного використання земель ФГ «Агролайф».

На даний час більша частина території розорана і освоєна в ріллі, а болота здебільшого осушені. В зв'язку з цим природна трав'яниста рослинність збереглась лише на окремих цілинних ділянках, на яких представлена здебільшого злаково-різнотранними, різнотравно-злаково-осоковими та іншими асоціаціями (Додаток А-Г).

2.2. Характеристика ґрунтового покриву

В геоструктурному відношенні територія господарства знаходиться в західній частині борга Український кристалічний масив, заповненої потужною товщею осадових відкладів різного геологічного віку і літологічного складу, що покоються на кристалічному фундаменті магматичного походження.

Верхня частина цієї товщі представлена породами четвертинного найбільш молодого геологічного періоду потужністю 50-60 м, ложем яких є корінні третинні морські відклади. З поверхні ці породи складають лесовидні суглинки, що суцільним 4-6 м плащем покривають майже всю територію, за винятком долини річки Рось, вивченої сучасними алювіальними (річковими) наносами. Саме ці поверхневі відклади на території сільської ради були ґрунтоутворюючими породами [12-14].

Перші з них – лесовидні суглинки – є добре відсортована тонко порувата порода жовтувато-палевого кольору і здебільшого крупнопилувато-легкосуглинкового механічного складу.

Завдяки вмісту мулу лесовидні суглинки мають добру капілярність, а наявність значної кількості крупного пилу утворює некапілярні проміжки, заповнені повітрям.

Капілярність суглинків забезпечує підняття вологи до верхніх горизонтів ґрунту, де розміщена коренева система рослин.

Цінною якістю лесовидних суглинків у сільськогосподарському відношенні є їх пористість, яка обумовлює формування ґрунтів з сприятливим водно-повітряним режимом.

Для планування і здійснення заходів по підвищенню родючості земель близькі за генезисом, виробничими показниками та умовами залягання за рельєфом ґрунти об'єднані у відповідні агровиробничі групи ґрунтів. На території землекористування ФГ «Агролайф» виділено 3 агровиробничі групи ґрунтів: 53г, 56г, 121г (Додаток А - Г).

Таблиця 2.2

Номенклатура агро виробничих груп ґрунтів

№		Агровиробничі групи ґрунтів		С/г угіддя	
з/п	шифр	назва	га	%	
1	53 г	Чорноземи типові мало гумусні та чорноземи сильно реградовані, легкосуглинкові ґрунти	478,65	91,51	
2	56 г	Чорноземи типові і чорноземи сильно реградовані середньозмітні легкосуглинкові	43,11	8,25	
3	121 г	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабосолоділі відміни легкосуглинкові	1,28	0,24	
Всього:			523,04	100,0	

Характеристика ґрунтів

1. Чорноземи типові мало гумусні легкосуглинкові (шифр

агрогрупи 53г) Займають площу 478,65 га.

На обслідуваній території становлять основний фон кращих орних земель сільської ради. Майже повністю використовуються як орні землі і системі польових сівозмін.

Сформувалися ці ґрунти на лесовидних породах Лівобережної терасової рівнини і виділяються сприятливими водно-фізичними властивостями і багатим мінералогічним складом. Вони вміщують високі валові запаси фосфору, калію і азоту.

Ґрунти характеризуються здебільшого нейтральною реакцією ґрунтового розчину, високим ступенем насичення основами, значною буферною здатністю і сприятливими водно-фізичними властивостями. Отже, ґрунти наділені високою природною родючістю і придатні для універсального сільськогосподарського використання – для вирощування всіх районованих для Лісостепової зони України культур, багаторічних насаджень тощо.

При розробці схеми удобрення цих ґрунтів слід враховувати в них запаси поживних речовин, баланс поживних речовин в залежності від

вирощуваних культур, вплив добрив на підвищення врожаїв цих культур та на їх якість, вплив добрив на родючість ґрунтів тощо.

2. Черноземи типові і черноземи сильноереградовані середньозмиті легкосуглинкові (шифр агрогрупи 56г) займають площу 43,11 га. Ці ґрунти на території землекористування найменш родючі серед ґрунтів орних земель через значну втрату в результаті ерозійних процесів верхнього збагаченого гумусом і поживними речовинами горизонту.

Черноземи типові і черноземи сильноереградовані середньозмиті легкосуглинкові сформувались під покривом лучно- степової рослинності, завдяки якій у верхніх горизонтах накопичувались значна кількість рослинних решток і зольних елементів, розклад яких проходить в умовах недостатнього зволоження. Від незмитого еталону відрізняється меншою глибиною гумусового горизонту, а саме, змито до половини гумусового горизонту і відмічена підвищена лінія закипання карбонатів.

Тут в обробіток залучаються нижні горизонти ґрунту, а тому спостерігається велика різниця в орному і підорному шарах за вмістом гумусу, що й обумовлює їх низьку родючість.

3. Лучно-черноземні легкосуглинкові (шифр агрогрупи 121г) займають площу 128 га. На відміну від типових черноземів займають дещо знижені ділянки терасової рівнини з відносно близьким до поверхні рівнем залегання ґрунтових вод.

Зволоження ґрунтів відбувається в цих умовах не лише атмосферними, а й ґрунтовими водами. Таким чином дані ґрунти відрізняються підвищеною, нерідко й надмірною зволоженістю, що призводить до вимокання зернових та інших сільськогосподарських культур.

В зв'язку з цим, ґрунти придатні для вирощування всіх видів сільськогосподарських культур.

В межах агроландшафтного типу землекористування розраховуємо еколого-економічну придатність земель для вирощування сільськогосподарських культур.

Придатність орних земель під різні сільськогосподарські культури визначається ступенем відповідності якості ґрунтів оптимальним вимогам рослин. По мірі зменшення такої відповідності зменшується придатність ґрунтів. Узгодження характеристик природного середовища (ґрунтів та ін. компонентів) і вимог культур досягається за рахунок розподілу орних земель на підкласи придатності. Число підкласів дорівнює числу рівнів відповідності середовища розвитку вимогам культури.

З цією метою орні землі на території Правожовтневої сільської ради розподілені на три підкласи за придатністю для вирощування основних продовольчих і технічних культур (озимої пшениці, ячменю, кукурудзи на зерно, цукрових буряків, соняшника).

Перший підклас (найбільш придатні землі) - це орні землі, які придатні для вирощування сільськогосподарських культур без будь-яких обмежень. Показники, які характеризують ґрунт, його залягання і рельєф з точки зору вимог культури, оптимальні; урожайність і дохідність, або ефективність вирощування, найбільш високі. Це - найкращі орні землі. В міру погіршення якісних показників знижується урожайність і дохідність, а відповідно і ступінь придатності.

До другого підкласу (середньої придатності) відносяться орні землі, високо- і середньозабезпечені поживними речовинами, рельєф, ґрунт і інші умови в цілому відповідають вимогам культури, але є фактори, які знижують родючість. Урожайність і ефективність вирощування культур нижчі, але при високій агротехніці і забезпеченості добривами вони можуть бути на рівні першокласних.

Третій підклас (обмежено придатні землі) - це орні землі середньо- або низькозабезпечені поживними речовинами. Ґрунтовий покрив, рельєф та інші умови характеризуються деякими негативними факторами; усунення їх при вирощуванні культури пов'язано з додатковими витратами на агротехнічні, меліоративні та інші заходи. До цього підкласу також відносяться орні масиви з ґрунтами, на яких вирощування культури

забезпечує більш високі економічні показники, але при цьому, якщо не передбачаються ґрунтоохоронні заходи, погіршується якість ґрунтового покриву і знижується родючість ґрунтів.

Четвертий підклас (землі низької придатності) – це орні землі, ґрунтовий покрив яких характеризується комплексом негативних факторів.

До цього підкласу віднесені землі, на яких в умовах ділянок, що характеризуються вирощування просапних культур, наприклад цукрових буряків, соняшнику та кукурудзи, різко знижує родючість земель, а урожайність сільськогосподарських культур і якість продукції низька.

Ці висновки зроблено на основі розрахунків нормативної урожайності основних сільськогосподарських культур та ефективності вирощування їх на землях різної якості в межах ділянок, які надаються в оренду.

Класифікацію ріллі за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур на землях ФГ «Агролайф» приведено в таблиці.

Таблиця 2.3

Придатність ґрунтів орних земель для вирощування основних сільськогосподарських культур

№ з/п	Шифр агропромислових груп ґрунтів	Площа, га	Підкласи придатності (шкали) ґрунтів орних земель				
			озима пшениця	соя	ячмінь	Кукурудза на зерно	соняшник
1	53г	478,65	I	I	I	I	II
2	56г	43,11	III	III	III	III	III
3	121г	1,28	I	I	I	II	II
Всього		523,04					

Таблиця 2.4

Агроекологічна характеристика орних земель

Клас агровиробничої придатності	Зона вирощування									
	Озиме пшениця		Соя		Ячмінь		Кукурудза на зерно		Соняшник	
	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
Придатні для вирощування с/г культур										
I	479,93	91,76	479,93	100,00	479,93	91,76	478,65	91,51	-	-
II	-	-	-	-	-	-	1,28	0,24	479,93	100,00
III	43,11	8,24	X	X	43,11	8,24	43,11	8,24	X	X
Всього	523,04	100,00	479,93	100,00	523,04	100,00	523,04	100,00	479,93	100,00
Непридатні для вирощування с/г культур										
III	X	X	43,11	8,98	X	X	X	X	43,11	100,00
IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Всього	-	-	43,11	100,00	-	-	-	-	43,11	100,00
Разом	523,04		523,04		523,04		523,04		523,04	

На території ФГ «Агролайф» розповсюджені сільськогосподарські угіддя з особливо цінними ґрунтами, проте присутні і деградовані.

Відповідно до статті 150 Земельного кодексу України та Наказу Держкомзему України від 06.10.03 № 245 до особливо цінних ґрунтів сільськогосподарських угідь ФГ «Агролайф» віднесені чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові (шифр агровиробничої групи ґрунтів 53г) площею 478,65 га та лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти (шифр агровиробничої групи ґрунтів 121г) площею 1,28 га. Загальна площа особливо цінних ґрунтів сільськогосподарських угідь становить 479,93 га, або 91,75 % від загальної площі сільськогосподарських угідь [17].

Висока розораність земель сільської ради призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, водойм та лісів, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовила значне техногенне навантаження на екосферу. Як результат, відбувається інтенсивний розвиток деградаційних процесів в агроландшафтах.

Деградаційні процеси - це процеси, які погіршують властивості ґрунтів і обмежують їх родючість. Вони розділяються на природні, природно-антропогенні і власне антропогенні. Перші зв'язані з природними факторами, які лімітують родючість ґрунтів. До таких процесів відносяться: еродованість, кислотність, природне перезволоження та ін.

Якщо перераховані вище властивості і процеси виникають чи підсилюються в результаті антропогенного впливу то вони відносяться до природно-антропогенних, а ґрунти - до деградаційних (підщипна і яружна ерозія, дефляція тощо). Антропогенні процеси - процеси, які визначають появу у ґрунтах властивостей, не характерних для природних ґрунтів.

На території ФГ «Агролайф» нараховується 43,11 га деградованих та малородючих ґрунтів сільськогосподарських угідь, що складає 8,25 % від їх загальної площі.

Деградація тут має свої особливості, які зумовлені різними факторами та процесами. Домінуючими ознаками деградації та зниження родючості ґрунтів є їх еродованість та надмірна зволоженість і заболоченість. Також важливу роль відіграють процеси зсувоутворення. На окремих ділянках може проявлятися вплив декількох факторів, що обумовлюють процеси деградації.

Для належної економічної оцінки вигоди, яку може принести використання земель Горшківської сільської ради розглянемо окупність затрат на виробництво сільськогосподарської продукції (таблиця 2.5)

Таблиця 2.5

Еколого-економічна придатність агропромислових ґрунтів орних земель за окупністю затрат при вирощуванні

сільськогосподарських культур та під багаторічні насадження

№ з/п	Шифр агропромислових груп ґрунтів	Окупність затрат, % зернових	Окупність затрат, %	
			кормових культур в цілому	багаторічних насаджень
1	53г	367,4	402,4	357,6
2	56г	222,5	272,4	176,0
3	121г	376,0	412,9	369,1

2.3. Впорядкування території ріллі та оптимізація структури посівних площ

Земля це основний засіб виробництва. Різні земельні угіддя використовуються не з однаковою інтенсивністю. Окремі ділянки взагалі не

мають цінності з точки зору виробничого використання. Якщо найбільш продуктивною є рілля, то чагарники, заболочені ділянки та інші не використовуються у виробничому процесі. Кожне підприємство прагне поступово перетворити всі земельні угіддя у високопродуктивні. При

складанні плану економічного і соціального розвитку слід передбачити переведення непридатних чи мало продуктивних земель у придатні або високопродуктивні, виходячи із своїх матеріально-фінансових і трудових можливостей, намітити переведення одних видів угідь в інші (наприклад,

чагарників після їх розкорчовування в ріллю, сіножаті чи пасовища), що спрямоване на більш продуктивне їх використання. Називається трансформацією. При цьому характер використання угідь не завжди є причиною їх переведення в інший вид. Наприклад, скошування трав на пасовищі не повинне супроводжуватися переведенням його в сіножаті.

Площі природних сіножатей і пасовищ, розорані й засіяні з метою поліпшення травостою і створення на них довгострокових культурних угідь, залишаються в складі сіножатей та пасовищ 20 і до рілля не включаються.

Слід пам'ятати, що не завжди доцільно переводити ті чи інші угіддя в ріллю як найбільш продуктивний їх вид. Так, понижені місця, які весною затоплюються водою і порівняно довго залишаються під нею, краще використовувати як сіножаті або пасовища. Це ж стосується і схилів, розорювання яких може призвести до ерозії ґрунтів [28].

В основі методичних підходів з розробки Проекту землеустрою ФГ «Агролайф» в межах є. Половецьке покладені питання екологізації землекористування. Це обумовлено тим, що сучасне використання природних, і зокрема, земельних ресурсів, потерпає від надмірного

антропогенного навантаження, що призвело до різкого погіршення екологічної ситуації. Екологічні проблеми стають усе гострішими і багатограннішими, набуваючи глобальних масштабів.

Екологізація землекористування, як механізму підготовки і реалізації управлінських рішень, є єдиною гарантією впровадження екологічних ідей у практику землеустрою. Вона прямо пов'язана з підвищенням екологічної відповідальності за рішення, які ми приймаємо. Екологічно обгрунтований землеустрій є засобом формування просторової та виробничої структури території до природної та набутої придатності земель до різних видів господарської діяльності, а у сільському господарстві - відносно вимог і сортів рослин [14, 36].

В основу розробки Проекту землеустрою покладено еколого-ландшафтний та еколого-економічний підходи. Земля як базовий природний ресурс і головний засіб сільськогосподарського виробництва характеризується цілою низкою властивостей і якостей. Для прийняття землепорядних рішень найважливіше значення має врахування просторових параметрів, рельєфу, ґрунтового покриву, гідрографічних умов, рослинності тощо. Традиційно виконувались покомпонентні дослідження (геоморфологічні, ґрунтові, геоботанічні та ін.). Покомпонентний підхід не забезпечує комплексного вирішення проблеми використання земельних ресурсів, так як при цьому не враховується важлива особливість природних умов - взаємозв'язок всіх компонентів природи і їх суворя територіальна локалізація, що виражається в існуванні ландшафтних комплексів.

При такому підході організацію території необхідно вписувати в структуру природних ландшафтів. Цим досягається екологічна стабільність території землекористування, під якою розуміють збереження біосферних і біогеоценозних функцій ґрунтового покриву на рівні, що гарантує нейтралізацію і ліквідацію негативних наслідків техногенезу.

Проведено аналіз морфологічної структури ландшафтів території Правосожвтеневеї сільської ради, під якою розуміють територіальне (просторове) поєднання різноманітних і різноякісних комплексів (фацій, урочищ, місцевостей). На основі аналізу ландшафтних комплексів виконано

еколого-ландшафтне зонування території сільської ради. Еколого-ландшафтне зонування ґрунтується на генетичному принципі, тобто тут враховано походження морфологічних частин ландшафту. Воно доповнює

недостаючу ланку в системі покомпонентних і галузевих розділень території - ранжування земель за здатністю створювати для рослин сприятливі умови

проростання [19].
На картограмі агро виробничих груп ґрунтів виділяються такі еколого-ландшафтні зони:

I - широких вододільних плато і стародавніх терас (без вираженої западності), (нахили $0-1^\circ$);

II - рівнин (переважно терасових) з рясними западинами, (нахили $0-1^\circ$);

III - вузьких ерозійно небезпечних плато та приводільних схилів, (нахили $0-1^\circ$);

IV - моренно-зандрових рівнин, (нахили $0-1^\circ$);

V - днищ балок, (нахили $0-1^\circ$);

VI - заплав високого рівня, (нахили $0-1^\circ$);

VII - заплав середнього і високого рівня, (нахили $0-1^\circ$);

VIII-1 - одностатних схилів простої форми, (нахили $1-2^\circ$);

У подальшому на основі виділених еколого-ландшафтних зон проведено формування різних типів землекористування. На території господарства виділяють дві групи земель, які визначають існування основних функціональних типів сучасного навколишнього середовища:

агrolандшафтного та середовищестабілізуючого. Рекомендується до агrolандшафтного типу землекористування віднести I, II, IV, VIII-1, еколого-ландшафтні зони, а до середовищестабілізуючої - III, V, VI, VII.

Перший тип землекористування (агрландшафтний) складають землі категорії сільськогосподарського призначення. При здійсненні сільськогосподарської діяльності, використання землі як найдорожчого засобу сільськогосподарського виробництва потрібно розглядати з ринкових позицій, в поєднанні інтересів рослинництва і тваринництва. Це необхідно передусім для забезпечення продовольчої безпеки держави і відвернення продовольчої залежності шляхом виробництва конкурентоздатної продукції як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринку, продукції, що доступна купівельній спроможності споживача. Відновлення сільськогосподарського виробництва, відвернення небезпечної залежності від імпорту продовольства, досягнення екологічної стабільності - найближчі завдання землі- і природокористування України [41].

Товарне аграрне виробництво має бути розміщене головним чином на родючих, високопродуктивних та екологічно стійких землях угіддях, а показники сільськогосподарської освоєності та розораності доведені до екологічних нормативів.

Проектом землеустрою передбачено узгодження інтересів товаровиробників та держави, оскільки товаровиробники зацікавлені перш за все в одержанні високого прибутку, а питання раціонального використання та охорони земель для них другорядні. В той час як держава зацікавлена перш за все в раціональному використанні земель, забезпеченні її продовольчої безпеки і відверненні продовольчої залежності шляхом виробництва конкурентоздатної продукції як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринку, продукції, що доступна купівельній спроможності споживача [11].

У межах цього типу земель за придатністю для вирощування різних сільськогосподарських культур виділяються три підтипи земель:

- 1) землі, орнопридатні;
- 2) землі сіножатно-пасовищного використання.

Другий тип землекористування (середовищестабілізуючий) представляють землі таких категорій лісогосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення.

Згідно з розробками наукових інститутів близько 30-35 % її площі повинні залишатися в природному чи близькому до нього стані і можуть використовуватися при відповідних достатньо жорстких регламентаціях.

Основним принципом сучасного відношення до охорони природи є перехід від еталонного підходу виділення тільки заповідних територій до принципу підтримання екологічного балансу території, на основі системного проектування мережі таких територій, тобто при створенні системи природних територій, що охороняються. Мережа природних територій, що

особливо охороняються являє собою деяку сукупність організаційних форм (заповідник, національний парк, заказник тощо) та їх категорій (природні, природно-історичні, ландшафтні, геологічні тощо). Вона характеризується функціональною цілісністю і в цьому полягає її відмінність від екологічної

мережі. Здійснення головного критерію - функціональної цілісності системи природних територій зводиться до зв'язування в єдине ціле розрізнених територій, що є дуже складним завданням [50].

Потрібно формувати таку структуру ландшафту, при якій природні (квазіприродні) угіддя проникали б в масиви орних земель не просто як окремі відгалуження, а функціонували б як цілісні мережі, усі ланки яких сполучені між собою. Саме за цієї умови благодійний вплив природних і квазіприродних угідь буде повсюдним.

Оптимізація використання земель цього типу носить господарський характер і спрямована на реалізацію державної політики щодо зниження техногенного навантаження в районах, де зосереджено надмірна кількість підприємств та вивільнення територій від техногенного навантаження.

Розділ 3. Еколого-економічне обґрунтування ефективності формування сільськогосподарських угідь ФГ «Агролайф»

3.1. Організація сівозмін у ФГ «Агролайф»

Територія землекористування ФГ «Агролайф» в межах с. Бородані Богуславської територіальної громади Київської області відноситься до Правобережної Лісостепової провінції з нестійким зволоженням, що вимагає відповідних рішень при організації сівозмінних масивів і полів.

Основна мета організації угідь і сівозмін – підвищення інтенсивності і виявлення резервів росту ефективності використання землі на основі врахування економічних інтересів землевласників і землекористувачів. При цьому необхідно створити сприятливі організаційно-територіальні умови для впровадження прогресивних систем ведення господарства, створення передових методів агротехніки і раціональних сівозмін, підвищення родючості ґрунтів забезпечивши ефективну організацію праці та високий рівень окупності капітальних вкладень [33, 10].

Виходячи з фізико-географічних та господарських умов досліджуваної території, яка не зайнята будівлями і представлена орними землями проектом землеустрою передбачається запровадження двох сівозмін (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Характеристика сівозмін і позасівозмінних ділянок

Назва сівозмни	Кількість полів	Площа сівозмни, га	Шифр поля	Середній розмір поля, га
Полева зернопроросапна	8	448,35	I	56,04
Запільна ділянка	1	31,58	II	31,58
Разом	9	479,93	x	x

Проектування полів сівозмін. Сівозміни планують таким чином, щоб поля кожної з них знаходились в одній ґрунтово-екологічній або технологічній групі земель і були рівновеликими. Розміщення полів однієї сівозміни у декількох ґрунтово-екологічних або технологічних групах земель дуже ускладнює, а іноді й зовсім унеможлиблює освоєння і ведення сівозміни. Тривалість ротації сівозміни залежить від культури, яка має найдовший період повернення на попереднє місце вирощування. Дотримання цієї вимоги дає змогу вирощувати потрібну культуру на максимально можливій площі.

Поля сівозмін сформовані шляхом консолідації (об'єднання) земельних часток (паїв), які орендуються у їх власників ФГ «Агрослайф». Кожне поле має певну кількість паїв, тобто кратне кількості паїв. Сторони полів прямолінійні і паралельні. Більшість полів мають форму прямокутника, трапеції або паралелограма. Усі поля забезпечені під'їзними шляхами. Довгі сторони полів розміщені уперек схилів.

Відхилення площ полів від середнього розміру поля не перевищує допустимих норм (табл. 3.2) (Додаток А-Г).

Таблиця 3.2

Загальна характеристика полів польової сівозміни

Номер поля	Площа поля, га	Агровиробничі групи ґрунтів		Середня довжина гону, м
		шифр	площа, га	
I	55,67	53 г	1,28	1255,0
		121 г	1,28	
II-1	38,97	53 г	38,97	1140,0
II-2	16,74	53 г	16,74	1135,0
III	55,71	53 г	55,71	1140,0
IV	55,71	53 г	55,71	1160,0
V	55,71	53 г	55,71	1160,0
VI	55,72	53 г	55,72	975,0
VII	57,06	53 г	57,06	940,0
VIII	57,06	53 г	57,06	940,0
Всього	448,35	X	448,35	X

Таблиця 3.3

Загальна характеристика запільних ділянок

Номер поля	Площа поля, га	Агровиробничі групи ґрунтів		Середня довжина гону, м
		шифр	площа, га	
1	31,58	53г	31,58	765,0
Всього	31,58	X	31,58	X

Схеми чергування сільськогосподарських культур у сівозмiнах.

Продуктивність культур значною мірою залежить від розміщення їх у сівозміні. Можливість одержання максимального врожаю залежить від розміщення культур після кращих попередників. При дотриманні періодів повернення на попереднє місце вирощування можна складати схеми сівозмiн будь-якого типу та виду. При цьому слід уникати насичення сівозміни культурами, близькими між собою біологічно (колосовими зерновими, бобовими). Не рекомендується розміщувати колосові зернові після колосових більше двох років, бобових після бобових [4, 29].

Структура посівних площ господарства залежить від ґрунтово-кліматичних умов і прийнятої спеціалізації. Співвідношення окремих культур може значно варіювати. У господарствах, які спеціалізуються на виробництві продуктів тваринництва, структура посівних площ залежить від складу кормових культур. У господарствах, що займаються виробництвом продукції рослинництва, структура посівних площ залежить від виду продукції, на якій базується спеціалізація.

Для різних господарств зараз найбільш прийнятними є сівозміни з короткою ротацією. На більшість культур розміщення їх у чотири-, п'ятирічних сівозмінах не впливає негативно на рівень урожаю.

Набір культур уточнюється з урахуванням зональних і ґрунтових умов розміщення господарств, їхньої спеціалізації (виробництво тваринницької чи

рослинницької продукції) та з урахуванням рекомендованого співвідношення кормів для господарств із різною спеціалізацією і структурою посівних площ.

Полева зернопросапна сівозміна організована на рівнинних ділянках з переважанням чорноземів типових і включає 8 полів, загальною площею – 479,93 га, середній розмір поля яких складає – 56,04 га та однієї запільної ділянки, площею – 31,58 га.

Чергування культур у польовій зернопросапній сівозміні:

1. Ячмінь
2. Соя
3. Осінь пшениця
4. Кукурудза на зерно
5. Соняшник
6. Соя
7. Ячмінь
8. Кукурудза на зерно

Територія землекористування досить освоєна, проте серед ґрунтів є деградовані землі, а саме – агро виробнича група 5бг - Чорноземи типові і чорноземи сильно реґрадовані середньозмиті легкосуглинкові, які підлягають тимчасовій консервації, а в нашому випадку - трансформації під пасовища. Таким чином, за проектом рілля складатиме всього – 479,93 га. Площа земель під господарськими будівлями і дворами, що використовуються, складає 20,50 га – це землі державної власності .

Розробка плану переходу до прийнятих сівозмін. В матеріалах земельпорядних вишукувань для розробки проекту землеустрою наведено фактичне розміщення сільськогосподарських культур в полях сівозмін за останні 3 роки (2017-2019 роки).

Набір культур в сівозмінах, які вирощувались в ці роки, майже повністю відповідає запроєктованій структурі посівних площ – озимі та яри

зернові, кукурудза на зерно. Проте у зв'язку з тимчасовою консервацією частина поля буде зайнята під пасовищами, тому площа ріллі зменшилась

Спеціалізація підприємства. При визначенні спеціалізації

сільськогосподарського підприємства враховано ряд факторів, а саме:

- природно-кліматичні умови землекористування;
- соціально-економічні умови,
- правовий стан сільськогосподарських земель,
- наявність інженерно-транспортної інфраструктури та розташування

виробничих будівель і споруд.

Досліджувана територія відноситься до Середньодніпровської (правобережної) розчленованої лесової височини з помірно теплим, помірно зволуженим кліматом. Ці землі найбільш придатні для вирощування озимих

та ярих зернових культур, кукурудзи, цукрового буряку, однорічних та

багаторічних трав на зелену масу, сіно, сінаж, силос.

Землекористування ФГ «Агролайф» складається із орендованих земель власників земельних часток (паїв) та власників земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства.

Також до складу землекористування входять господарські двори.

Загальна кількість робочих місць – 27 чоловік.

Таким чином, ФГ «Агролайф» є багатогалузевим господарством м'ясо-зернового напрямку виробництва.

Запроектвана організація території землекористування ФГ «Агролайф» та впровадження рекомендованих сівозмін дасть можливість одержувати сталі врожаї сільськогосподарських культур і підтримувати галузь на високорентабельному рівні.

Вибір кращих попередників для сільськогосподарських культур та їх урожайність ґрунтувалися на результатах дослідів лабораторії рослинництва Інституту рослинництва ім. В.Я. Юр'єва та середньорічних показників кращих сільськогосподарських підприємств в період 2010-2015 роки для зони

Лісостепу (Технологічні карти та витрати на вирощування сільськогосподарських культур, Київ, 2015 р. під редакцією П.Т. Саблука) (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

Посівні площі, урожайність та валові збори с/г культур

Назва культур	Посівна площа,	Прогнозована урожайність, ц/га	Валовий збір, т
Озима пшениця	62,89	48	301,9
Кукурудза на зерно	125,78	64	805,0
Ячмінь	114,12	40	456,5
Соя	125,78	29	364,8
Соняшник	62,89	35	220,1
Всього посівів	491,46	x	x

Згідно визначеної спеціалізації, основна мета діяльності даного підприємства виробництво молока, вирощування та відгодівля свиней. Такий вибір напрямку розвитку тваринництва обумовлений зростанням попиту та ціни на молоко та м'ясо, що є перспективною сферою для серйозних інвестицій, представляючи довготривалі можливості для росту та розвитку ефективного бізнесу.

Проектом не передбачається реконструкція господарських будівель для утримання тварин та збільшення поголів'я свиней в майбутньому.

Таблиця 3.5

Основні показники розвитку тваринництва по проекту

Найменування показника	Одиниця виміру	Обсяг
Поголів'я свиней – всього	Голів	2000
- виробництво свинини	т	400

Згідно аналізу існуючого стану землекористування на території с. Бородані є один господарський двір, на якому знаходяться виробничі будівлі.

Господарський двір розміщений за межами населеного пункту. Господарські будівлі і споруди використовуються ФГ «Агролайф» на підставі договору передачі майна колективом співвласників ФГ «Агролайф». Зокрема двір №1 використовується під офіс та складське приміщення, двір №2

використовується для утримання та відгодівлі свиней. Розпорядженням Богуславської районної державної адміністрації передані в оренду ФГ

«Агролайф» земельні ділянки, на яких розміщені вказані нежитлові будівлі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, загальною

площею 20,50 га. Оскільки на території сільської ради на даний час немає

придатних земельних ділянок для будівництва господарських споруд, проектом таке будівництво не передбачається. Підприємством не планується збільшення поголів'я свиней за рахунок існуючих господарських будівель,

які тимчасово повністю не використовуються.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

3.2. Обґрунтування землевпорядних заходів

Одним із основних заходів з оптимізації природокористування є консервація деградованих та малопродуктивних ґрунтів орних земель. Суть її полягає у створенні умов для відновлення родючості деградованих ґрунтів та захисту їх від негативних процесів. Практично безальтернативна ідея виключення деградованих ґрунтів із сфери активного землеробства і відведення їх на консервацію можлива лише шляхом створення на них щільного багаторічного рослинного покриву, що приводить до задерніння ґрунту і поступової його регенерації в умовах біологічного колообігу.

Відповідно до статті 172 Земельного кодексу України деградовані та малопродуктивні землі підлягають консервації. У складі деградованих і малородючих ґрунтів орних земель знаходяться такі, які перебувають у кризовому і катастрофічному стані. В залежності від виду деградації і малородючості ґрунтів орних земель в таблиці 3.4 запропоновані напрямки їх консервації.

Таблиця 3.6

Напрямки консервації деградованих ґрунтів с/г угідь

№ з/п	Агровиробничі групи ґрунтів		Площа		Фактор деградації	Напрямок консервації
	шифр	назва	га	%		
1	56г	Чорноземи типові і чорноземи сильнодеградовані середньозмітні легкосуглинкові	43,11	100	змитість	пасовища
Всього			43,11			

Спеціалізація сільськогосподарського виробництва залежить від природних ґрунтово-кліматичних та економічних умов і характеризується структурою товарної продукції. Спеціалізація сільськогосподарських підприємств визначається питомою вагою окремих видів продукції рослинництва та тваринництва в загальній сумі товарної продукції.

В умовах інтенсивного використання земель, ґрунти часто втрачають свою потенційну родючість, деградують чи навіть цілком руйнуються. Такий

стан ґрунтів має місце там, де людська діяльність може бути визначена як недоцільна, екологічно необґрунтована, невідповідна природному біосферному потенціалу конкретної території.

Серед основних причин втрати ґрунтової родючості варто відзначити наступні:

1. «Патологія» ґрунтового профілю та генетичних горизонтів, а саме: ерозія дефляція, переущільнення поверхневих і під поверхневих горизонтів, відчуження ґрунту з функціонуючих екосистем.

2. Порушення біоенергетичного режиму ґрунтів та екосистем, а саме: де вегетація (знищення рослинного покриву), дегуміфікація ґрунтів, ґрунтовтома та виснаження.

3. Порушення водного і хімічного режимів едафотопів, а саме: засолення, природна і вторинна кислотність, перезволоження, переосушеність.

Для створення на базі ґрунтоохоронних принципів екологічно стійких агроландшафтів передумовою є те, що всі вищевказані фактори деградації повинні бути зведені до мінімуму.

Охорона ґрунтів території землекористування

Водна ерозія ґрунтів – найбільш розповсюджений процес руйнування ґрунтового покриву, який складається з виносу, переносу і перекладання ґрунтової маси.

На території обстеження в зв'язку з рівнинним рельєфом масштаби водної ерозії незначні, лише ґрунти агрогрупи 53г діагностуються як слабозмиті. При крутості схилів до 50 з 1 га схилових земель щорічно зноситься 17-20 т/га дрібнозему

Водовбирна здатність чорноземів типових глибоких слабозмитих легкосуглинкових, розмір стіку і змиву дрібнозему з їх поверхні обумовлені гранулометричним і структурним складом цих ґрунтів. Високий вміст грубого пилу (частинки пилу 0,05-0,01 мм) – 53-55% і в той же час, низький вміст мулу (частинки $0,001$ мм) – 13-15 %, недостатнє внесення органічних добрив, не сприяють утворенню агрономічно цінної структури. Після

сильних дощів утворюється кірка, яка особливо небезпечна в травні-червні місяці.

Метод комплексного окультурення цих ґрунтів включає:

1. Своєчасний обробіток ґрунту у фазі його фізичної «стигlosti».
2. Заміна оранки поверхневим обробітком під окремі культури сівозміни з залишенням рослинних решток на поверхні ґрунту.
3. Посадження агротехнічних операцій, зменшення кількості міжрядних обробітків у посівах просапних культур.
4. Систематичне внесення гною в дозах, що забезпечують бездефіцитний баланс органічної речовини (приблизно по 20-30 т/га один раз на 4 роки) гній вносити, в першу чергу, під озиму пшеницю, цукровий буряк, картоплю, овочі.
5. Впровадження спеціалізованих сівозмін із значною часткою культур звичайної рядкової сівби, посівів багаторічних бобових трав, не розмішувати просапні культури на схилах крутістю понад 30°.
6. У зв'язку з повсюдним декальцінованням (втрати кальцію) ґрунтів (до 20-30% первинного рівня) проводити вапнування ґрунтів. В першу чергу, найбільш кислих, згідно нормативів витрат вапняних меліорантів для кислих ґрунтів України; в другу чергу, чорноземні ґрунти – вносити кальційвмісні речовини один раз на 10 років в дозі 3 т/га.
7. Застосовувати заходи, що зменшують негативні наслідки переущільнення ґрунтів важкою сільськогосподарською технікою. Не використовувати на полях техніку з питомим тиском вище за допустимі норми (близько 1 кгс/см² при зволоженні, що дорівнює 0,7 фізичної стигlosti і близько 0,5 кгс/см² при 1 фізичної стигlosti).
8. Дієвими способами детоксикації ґрунтів при їх техногенному забрудненні є їх окультурення: внесення органічних добрив, природних цеолітів, кальційвмісних та фосфорних сполук, торфу, тобто компонентів, що здатні зв'язувати токсичні метали в недоступні для рослини сполуки.
9. Запобігати забрудненню агроландшафту побутовим сміттям, а саме природних каналів, лісосмуг, тимчасових кар'єрів, водоохоронних зон, водних басейнів (табл.3.7).

Таблиця 3.7

Заходи по відтворенню родючості ґрунтів території землекористування

№ п/п	Заходи окультурення	Зміст заходу та його кількісна характеристика	Примітка
Чорноземи типові малогумусні легкосуглинкові (шифр агрогрупи 53г); Лучно-чорноземні слабосолонцюваті легкосуглинкові (шифр агрогрупи 121г) загальна площа – 523,04 га			
1	Культури сівозміни	Придатні під усі зернові, кормові, технічні і овочеві культури.	
2	Способи обробітку ґрунту	Застосовуваний комбінований обробіток – поєднання оранки, плоско-різною чизельною і поверхневою. Для покращення агрофізичних властивостей. своєчасний обробіток ґрунту, насичення сівозміни бобовими травами на схилкових землях (агрогрупа 53г) Орозмістити ґрунтозахисну сівозміну з культурами суцільного типу і застосовувати тільки безпліщевий обробіток. Всі технологічні операції з обробітку сівби, догляду за посівами проводити тільки впорек схилів, або в напрямку близькому до горизонталей.	Глибоку оранку проводять переважно під просапні культури.
3	Підтримуюче вапнування	В зв'язку з наявністю кислотності цих ґрунтів і декальцинацією ґрунту проводити вапнування ґрунтів цих агрогруп	Доза 3 т/га один раз на 10 років.
4	Внесення добрив -органічні добрива -мінеральні добрива	Внесення гною в нормі 12-14 т/га на 1га сівозміни для забезпечення бездефіцитного балансу гумусу. Внесення фосфорних і азотних добрив під технічні та овочеві культури. В другу чергу, застосовувати калійні добрива.	Внесення стрічковим способом під час посіву або підживлення.

3.3. Оцінка ефективності землепорядних заходів

При оптимізації землекористування за рахунок правильної організації території, раціонального використання землі створюються умови для виконання виробничої програми виробництва продукції з максимальною ефективністю та поліпшується використання всіх засобів виробництва.

Оптимізація землекористування в Україні повинна розглядатися в декількох аспектах:

- стосовно довкілля;
- до матеріального виробництва;
- до суспільства в цілому.

Ефективність землепорядкування поділяється на екологічну, виробничо-економічну, інвестиційну і соціальну.

Екологічні показники. Бездефіцитний баланс поживних речовин для забезпечення стабільної (запланованої) врожайності сільськогосподарських культур рекомендовано створювати внесенням необхідної кількості органічних і мінеральних добрив.

Ефективність заходів щодо захисту земель від водної й вітрової ерозій, інших негативних факторів залежить від сумарної захисної дії організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних протиерозійних та інших проектних рішень.

Заходи щодо поліпшення і підвищення родючості ґрунтів передбачають: розробку робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, вапнування, гіпсування, глибоке розпушування ґрунту; захист земель від підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушування, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, зрошення, осушення.

Економічні показники. Вартість валової продукції рослинництва рекомендовано визначати на рік освоєння проекту. До розрахунку рекомендовано включати сільськогосподарські культури, які планують вирощувати в сівозмінах, і багаторічні насадження та природні кормові

угіддя. Вартість валової продукції тваринництва рекомендовано обчислювати за цінами, що склалися на час розробки проекту.

Порівняльні показники вартості сільськогосподарської продукції за проектом землеустрою рекомендовано розраховувати виходячи з вартості валової сільськогосподарської продукції на час складання проекту і на час його здійснення окремо для продукції рослинництва та тваринництва.

Еколого-економічна ефективність проекту. Еколого-економічну ефективність рекомендовано обчислювати на основі вартості витрат для здійснення проекту землеустрою. За показник економічної ефективності запроєктованих заходів рекомендовано брати термін окупності витрат. Одне із основних завдань, яке вирішується в проекті землеустрою організації території сівозмін – це створення організаційно-територіальних умов, що сприяють підвищенню ефективності виробничих процесів в землеробстві, і, перш за все, раціональної організації використання сільськогосподарської техніки.

Територіальні властивості землі відображаються на собівартості виробленої продукції в конкретній сівозміні, яка залежить від урожайності та віддалі до сівозміни, технологічних властивостей землі, контурності угідь тощо.

Соціальна ефективність проекту землеустрою забезпечується створенням і підтриманням повноцінного життєвого середовища, створенням нових робочих місць, покращенням умов праці і життя місцевого населення та ін.

Розрахунок бездефіцитного балансу гумусу. Розрахунок балансу гумусу дозволяє здійснювати контроль за характером змін вмісту гумусу при тій структурі посівних площ, яка складається у останні роки, та рівні застосування мінеральних і органічних добрив [44].

Баланс гумусу математично являє собою різницю між статтями його надходження і втрат зп однаковий проміжок часу (наприклад, ротацію сівозміни). Розрізняють наступні типи балансу гумусу у ґрунті:

- бездефіцитний – коли мінералізація гумусу дорівнює гуміфікації органічних решток;

- позитивний – коли гуміфікація перевищує мінералізацію гумусу;
- від'ємний (дефіцитний) – втрати гумусу перевищують його утворення.

Основними статтями надходження органічної речовини до ґрунту з наступною її гуміфікацією є поживно-кореневі залишки і, безумовно, внесення органічних добрив. Основні статті втрат гумусу є мінералізація та втрати внаслідок водної ерозії ґрунтів.

Для того, щоб мати найбільш об'єктивний розрахунок балансу гумусу в полях сівозмін господарства, агрохімічній службі потрібно чітко вести книгу історії полів, де б акумулювалась інформація про фактичну урожайність основної і побічної рослинницької продукції, кількісні показники (دوزи) внесення органічних добрив відповідного походження. Для об'єктивного визначення вмісту гумусу в ґрунтах окремого поля сівозміни потрібно залучати фахівців-ґрунтознавців державних науково-дослідних установ.

В сільському господарстві ріст обсягів виробництва виражається валовою продукцією. Визначений вплив на неї має і землевпорядкування. Механізм цього впливу полягає в наступному:

- при землевпорядкуванні вишукуються ділянки для трансформації угідь в більш інтенсивні поліпшення їх якості;

- обсяги валової продукції ростуть за рахунок залучення у виробництво малоефективно використовуваних земель (оранки невикористовуваних доріг, ліквідації меж, виявлення вільних земель на території виробничих центрів і т.п.).

- при землевпорядкуванні введення сівозмін, розміщення культур на найбільш придатних для їх вирощування землях, по кращих попередниках, правильна організація кормової бази, сприяють значному росту урожайності сільськогосподарських культур, продуктивності тварин.

- обсяг валової продукції росте і внаслідок запобігання різного роду втрат. Так, наприклад, за рахунок підвищення продуктивності сільськогосподарської техніки, забезпечуваного при правильній організації території, значно скорочуються терміни польових робіт, в результаті чого

запобігаються фізичні і біологічні втрати продукції внаслідок випадання зерна, полягання культур, несприятливих погодних умов. Скорочення відстаней перегону худоби при правильній організації урядів і влаштуванні території пасовищ забезпечує ріст продуктивності тварин за рахунок скорочення втрат енергії, затрачуваної на далекі перегони до водопою, на віддалені пасовища і назад до літніх таборів, і на ферми;

- за рахунок проведення заходів щодо поліпшення родючості ґрунтів, диференційованого розміщення культур, спрямованого внесення добрив, землювання малопродуктивних угідь, протиерозійного захисту території підвищуються продуктивні властивості землі, її економічна родючість, що також сприяє росту продуктивності угідь.

- саме землевпорядкування є інвестицією у вигляді інтелекту і капіталу в землекористування [22] (Додаток В-Д).

Таблиця 3.8

Вартість валового збору та чистий прибуток (станом на 2020 рік)

Назва культур	Посівна площа, га	урожайність, т/га	Валовий збір, т	Ціна за тонну, грн	Вартість валового збору, млн. грн	Всього затрати, млн. грн	Чистий дохід, млн. грн
Озима пшениця	62,89	4,80	301,90	8130,00	2,45	0,42	2,04
Ячмінь	114,12	3,67	418,82	7100,00	2,97	0,73	2,24
Кукурудза	110,05	7,31	805,00	7500,00	6,04	1,31	4,72
Соняшник	62,89	1,98	124,52	16400,00	2,04	0,53	1,51
Соя	125,78	2,03	255,33	16400,00	4,19	0,79	3,40
Всього	475,73				17,70	3,78	13,91

Для оцінки впливу складу угідь на екологічну стабільність агроландшафтів та сільськогосподарських землекористувань пропонується така система екологічних показників:

- коефіцієнт екологічної стабільності агроландшафтів;
- коефіцієнт антропогенного навантаження .

Оцінка впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої залежить від сільськогосподарської освоєності земель, розораності та інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культуртехнічних робіт, забудованості території, характеру коефіцієнта екологічної стабільності ландшафту до та після освоєння проекту землекористування.

Для оцінки впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої падає при підвищенні сільськогосподарського освоєння земель, оранці, інтенсивному використанні угідь, проведенні меліоративних і технічних робіт, забудові території, треба зробити розрахунок коефіцієнта екологічної стабільності території [18, 50]

Коефіцієнт екологічної стабільності території розраховується за

$$\text{формулою: } K_{\text{ек.ст.}} = \frac{\sum (K_{1i} \cdot P_i)}{\sum P_i} K_P$$

де: K_{1i} – коефіцієнт екологічної стабільності угіддя і-го виду;

P_i – площа угідь і-го виду;

K_P – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу ($K_P = 1,0$ – для

стабільних територій і $K_P = 0,7$ для нестабільних територій). ○○

Таблиця 3.9

Розрахунок екологічної стабільності території до проекту

Назва угіддя	K_1	Площа угіддя		$K_1 \cdot P$
		P , га	P , %	
Забудовані землі	0	29,99	4,30	0
Пасовище	0,68	3,74	0,54	2,544
Рілля	0,14	518,84	74,38	72,638
Ліс	1	10,97	1,57	10,971
Сінокіс	0,62	0,73	0,11	0,455
Водойми	0,79	133,26	19,10	105,274
Всього		697,54	100,00	191,883

$$K_{\text{ек.ст.}} = 191,883 / 697,54 * 1,0 = 0,28$$

Таблиця 3.10

Розрахунок екологічної стабільності території після проекту

Назва угіддя	К _і	Площа угіддя		К _і *Р
		Р, га	Р, %	
Забудовані землі	0	29,99	4,30	0
Пасовище	0,68	46,85	6,72	31,859
Рілля	0,14	475,73	68,20	66,603
Ліс	1	10,97	1,57	10,971
Сінокіс	0,62	0,73	0,11	0,455
Водойми	0,79	133,26	19,10	105,274
Всього		697,54	100,0	215,162

$$K_{\text{ек.ст}} = 215,162 / 697,53 * 1,0 = 0,31$$

Коефіцієнт антропогенного навантаження ($K_{\text{ант. н.}}$) показує, наскільки сильно впливає діяльність людини на стан природного середовища.

Він обчислюється по наступній формулі: $K_{\text{ант. н.}} = \frac{\sum (P_i \cdot B_i)}{\sum P_i}$

де P_i – площа земель з відповідним рівнем антропогенного навантаження;

B_i – бал, відповідної площі з певним рівнем антропогенного навантаження (вимірюється по 5- бальній шкалі).

Таблиця 3.11

Оцінка земель по рівню антропогенного навантаження в процесі землеустрою до проекту

Ступінь антропогенного навантаження	Бал,	Групи земель, що відповідають ступеням антропогенного навантаження і балові	Площа, га.	Р*Б
	Б		Р	
Високий	5	Землі промисловості, транспорту, населені пункти, дороги	29,99	149,879
Значний	4	Рілля, городи, багаторічні насадження	518,84	2075,38
Середній	3	Залуження, балки, косовиці, пасовища	4,48	13,4259
Незначний	2	Лісосмуги, чагарники, ліси, болота, під водою	144,23	288,459
Низький	1	Мікрозаповідники		
Всього			697,54	2527,14

$$K_{\text{ант. н.}} = 2527,14 / 697,53 = 3,62$$

Таблиця 3.12

Оцінка земель по рівню антропогенного навантаження в процесі землеустрою після проекту

Ступінь антропогенного навантаження	Бал,	Групи земель, що відповідають ступеням антропогенного навантаження і балові	Площа, га.	Р*Б
	Б		Р	
Високий	5	Землі промисловості, транспорту, населені пункти, дороги	29,99	149,879
Значний	4	Рілля, городи, багаторічні насадження	475,73	1902,94
Середній	3	Залуження, балки, косовиці, пасовища	47,59	142,756
Незначний	2	Лісосмуги, чагарники, ліси, болота, під водою	144,23	288,459
Низький	1	Мікрозаповідники	-	-
Всього			697,54	2484,03

$$K_{a.n} = 2484,03 / 697,53 = 3,56$$

Розораність території – це питома вага ріллі до території землекористування.

Коефіцієнт розораності території до проекту:

$$K_{роз} = 518,84 / 697,53 = 0,74 (74\%)$$

Коефіцієнт розораності території після проекту:

$$K_{роз} = 475,73 / 697,53 = 0,68 (68\%)$$

Коефіцієнт лісистості – це питома вага лісів та інших лісовкритих площ до території землекористування.

Коефіцієнт лісистості до проекту: $K_{ліс} = 10,97 / 697,53 = 0,02 (2\%)$

Дана територіє до проекту була екологічно нестабільною, оскільки коефіцієнт екологічної стабільності становив 0,29. Після проекту коефіцієнт екологічної стабільності зріс до 0,31, проте землекористування ФГ «Агролайф» залишилось екологічно нестабільним, але ситуація трохи покращилась. Також після впровадження проекту коефіцієнт розораності знизився на 6%, коефіцієнт лісистості не змінився. Внаслідок здійснення запропонованих проектом землеустрою заходів коефіцієнт розораності території знизиться на 6%.

Коефіцієнт ступеню антропогенного навантаження дорівнює 4 до та після проекту, отже антропогенне навантаження на території землекористування ФГ «Агролайф» було і залишається значним.

3.4. Перспективи формування банку земель ФГ «Агролайф» в ринкових умовах

Земельний банк – це найцінніший ресурс будь-якого аграрія, що є запорукою прибутку.

Початковою стадією стабільної роботи агробізнесу, в тому числі фермерських господарств, є стадія формування земельного банку, а точніше юридичного оформлення земельних відносин.

Земля у агропідприємства може перебувати у власності або в користуванні (в постійному користуванні чи в оренді/суборенді). Дані відносини регулюються Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі». Стаття 1 цього закону визначає оренду землі як «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності».

На сьогодні, мінімальний строк оренди складає 7 років. Це прописано у змінах до статті 19 ЗУ «Про оренду землі», що визначає термін, на який можна укласти договір оренди землі на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства.

Це означає, що неможливо здати свою землю в оренду на 2-3 роки, мінімальний строк прописаний чітко – 7 років. Дана норма закону вигідна фермерам і власникам інших агроформувань, адже дозволяє здійснювати більш-менш довготермінове планування своєї діяльності [37].

З громадян, які отримали права на землю, реально її обробляють 7-8%. Усі інші передають землю в оренду юридичним особам, у тому числі фермерам.

З 1 липня 2021 року в Україні скасована дія мораторію на продаж сільськогосподарської землі, у громадян з'явилась можливість продажу земель приватної власності (земельних паїв), дрібні та середні сільськогосподарські підприємства зможуть поступово придбати у власність ті ділянки, які вони зараз орендують.

Розглянемо ризики ФГ при потребі викупу орендованих земельних ділянок. Відповідно до закону, до 2030 року мінімальна ціна на землю не може бути нижчою за нормативно грошову оцінку (НГО). Ще в лютому 2018 року Кабмін доручив провести всеукраїнську нормативно грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. НГО мала визначатися відповідно до рентного доходу. 11 січня 2020 року Держгеокадастр опублікував показники, відповідно до всеукраїнської нормативної грошової оцінки (таблиця 3.12).

Таблиця 3.12

Показники НГО вказані в гривнях за гектар для кожної з областей

Регіон	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
АР Крим	26 005,00	58 459,98	10 145,85	4 284,71
Вінницька область	27 184,00	47 053,16	3 140,38	1 558,08
Волинська область	21 806,00	41 349,74	6 039,19	4 479,47
Дніпропетровська область	30 251,00	55 608,28	7 971,74	6 232,31
Донецька область	31 111,00	58 459,98	7 247,03	6 037,55
Житомирська область	21 411,00	35 646,33	5 072,92	4 089,95
Закарпатська область	27 268,00	37 072,18	6 522,33	5 258,51
Запорізька область	24 984,00	41 349,74	6 039,19	4 868,99
Івано-Франківська область	26 087,00	37 072,18	4 831,36	4 479,47
Київська область	26 531,00	42 775,60	6 280,76	4 479,47
Кіровоградська область	31 888,00	67 015,10	8 696,44	6 037,55
Луганська область	27 125,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
Львівська область	21 492,00	27 091,21	5 797,63	4 089,95
Миколаївська область	27 038,00	47 053,16	8 213,30	5 842,79
Одеська область	31 017,00	62 737,54	8 938,01	7 011,35
Полтавська область	30 390,00	64 163,40	5 556,06	4 284,71
Рівненська область	21 938,00	37 072,18	5 072,92	3 700,43
Сумська область	26 793,00	49 904,86	6 522,33	4 674,23
Тернопільська область	29 035,00	57 034,13	6 280,76	5 648,03
Харківська область	32 237,00	67 015,10	6 280,76	6 427,07
Херсонська область	24 450,00	37 072,18	5 314,49	4 284,71
Хмельницька область	30 477,00	52 756,57	6 763,90	5 258,51
Черкаська область	33 646,00	74 144,37	8 454,87	5 648,03
Чернівецька область	33 264,00	62 737,54	5 556,06	5 063,75
Чернігівська область	24 065,00	55 608,28	8 696,44	5 063,75

В основі НГО дежить рентний дохід – це ті гроші, які можна виручити від використання землі. Загалом же, якою буде кінцева оцінка – залежить від місцезнаходження ділянки, її якості та інших факторів [47, 54].

Загалом, ціну на землю формуватиме ринок, але за прогнозами експертів, зокрема, заступника міністра розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства Тараса Висоцького, середня вартість ріллі буде становити 1400-\$2200 за гектар. Згідно з показниками НГО Київської області вартість 1 га ріллі становить 26 531,00 грн, багаторічних насаджень 42 775,60 грн, сіножатей 6 280,76 грн, пасовища 4 479,47 грн.

На основі цих даних розрахуємо орієнтовну вартість земель, які потрібно буде викупити ФГ «Агролайф» у разі бажання орендодавців продати свої земельні ділянки. Так як основну частину с/г угідь 78% займають орні землі, вони приносять основний дохід господарству, то за еталон візьмемо прогнозовану середню вартість ріллі \$1800 дол. США, що на сьогодні становить близько 50000 грн/га.

Таблиця 3.15

Розрахунок орієнтовної вартості ріллі у разі викупу

Орні землі ФГ Агролайф		Орієнтовна середня вартість 1 га	Всього	
Угіддя	га	грн	грн	дол. США
рілля	475,73	50000	23 786 500	840512,37

Отже, орієнтовна вартість орних земель становить близько 840 512 дол. США.

Враховуючи валовий збір основних с/г культур у поточному році (див таб. 3.8.), пораховано показники доходу та чистого прибутку у господарстві.

Дохід становить 17690967,29 грн.

Чистий прибуток становить 13909343,46 грн., це 491496,24 дол. США.

Запуск відкритого ринку земель який стартує 21 липня 2021 року має наділити власників земель с/г призначення правом продавати земельні ділянки, що перебувають у їхній власності. На сьогодні сільськогосподарське товаровиробництво базується на орендних відносинах, тобто левову частку земельного банку с/г виробника складають орендовані землі. Повноцінна реалізація права власності на земельні ділянки с/г призначення передбачає продаж цих ділянок по ринкових цінах [31, 49].

Отже, для формування земельного банку фермерського господарства із земель, які наразі є орендованими але з 1.07.2021 р. можуть бути викупленими у їх власників, необхідна сума, яка становить близько 840512 дол. США. Виходячи із порахованого чистого доходу 13,9 млн.грн. (491496,24 дол. США), можемо припустити, що дану суму 840 512 дол. США, фермер зможе погасити в термін від 3 до 5 років (прогноз зроблено за допомогою кредитного калькулятора Приватбанку з кредитною ставкою 5% річних, терміном до 5 років, з щомісячним платежем 17200 дол. США).

ВИСНОВКИ

Територія землекористування ФГ «Сдельвейс» відноситься до Правобережної Лісостепової провінції з нестійким зволоженням, що вимагає відповідних рішень при організації сівозмінних масивів і полів. Виходячи з

фізико-географічних та господарських умов досліджуваної території, яка не зайнята будівлями і представлена орними землями, проектом землеустрою передбачається запровадження польової сівозміни та запільних ділянок.

Можливість одержання максимального врожаю залежить від розміщення культур після кращих попередників. Польова зернопросапна сівозміна

організована на рівнинних ділянках з переважанням чорноземів типових і включає 8 полів загальною площею – 475,73 га, середній розмір поля яких складає – 56,04 га та однієї запільної ділянки площею – 31,58 га.

Територія землекористування досить освоєна, проте серед ґрунтів є деградовані середньозмиті землі, а саме 56г, які будуть трансформовані під пасовища. Таким чином, за проектом рілля складатиме – 475,73 га.

Землекористування ФГ «Агролайф» складається із орендованих земель власників земельних часток (паїв) та власників земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства. Також до складу

землекористування входять господарські двори. Підприємство ФГ «Агролайф» є багатогалузевим господарством м'ясо-зернового напрямку виробництва. Діяльність даного підприємства – виробництво молока,

виращування та відгодівля свиней. Всього поголів'я свиней складає 2000 голів. Проектом ефективного використання земельних ресурсів для даного господарства не передбачається реконструкція господарських будівель для

утримання тварин та збільшення поголів'я свиней в майбутньому. Одним із основних заходів з оптимізації природокористування є консервація деградованих та малопродуктивних ґрунтів орних земель. На території

землекористування є деградовані середньозмиті землі, а саме 56г, які трансформуються під пасовища – 43,11 га. Таким чином, за проектом рілля складатиме – 475,73 га.

Економічний ефект по ріллі складатиме чистого доходу 29237,89грн із га. При формуванні земельного банку фермерського господарства із земель, які наразі є орендованими але з 1.07.2021 р. можуть бути

викупленими у їх власників, необхідна сума, яка становить близько 840512 дол. США. Виходячи із порахованого чистого доходу 491496,24дол.

США, можемо припустити, що дану суму 840 512 дол. США, фермер зможе погасити в термін від 3 до 5 років (прогноз зроблено за допомогою кредитного калькулятора Приватбанку з кредитною ставкою 5% річних,

терміном до 5 років, з щомісячним платежем 17200 дол.США).

Коефіцієнт екологічної стабільності території після проекту складе 0,31, що значно покращить загальний екологічний рівень території землекористування. Коефіцієнт антропогенного навантаження складе 3,56,

що майже дорівнюватиме середньому по Україні, однак все ж він залишається значним. Внаслідок здійснення запропонованих проектом

землеустрою заходів коефіцієнт розорюваності території зменшиться на 6% і складе 68%, що також позитивно вплине на екологічний стан території.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Аграрне право України : Підручник / За ред. О. О. Потрібною. — К.: Істина, 2007. — 448 с.
2. Андришин М.В. Эффективность организации использования земельных ресурсов / Андришин М.В., Магазинчиков Т.П. — Львов: Вища школа, 1981. — 172 с.
3. Борщевський П.П. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону / Борщевський П.П., Чернюк М.О., Заремба В.М., Коренюк П.І., Князьков О.П. — К.: Аграрна наука, 1998. — 240 с.
4. Булигін С.Ю. Регламентация технологічного навантаження земельних ресурсів // Землепорядкування. — 2003. — № 1. — С. 38-43
5. Балакірський В.Б., Горбатова Л.В. Оцінка протиерозійної ефективності сівозмін при землеустрої [Електронний ресурс] // режим доступу: <http://www.agro-business.com.ua/agronomiya-siogodni/3757-gruntozakhysni-sivozmini.html>
6. Гавриленко О.П. Екогеографія України: Навч. посіб. — К.: Знання, 2008. — 646 с. — (Вища освіта ХХІ століття).
7. Геоінформаційні системи [Електронний ресурс] // режим доступу: http://www.geoguide.com.ua/survey/survey.php?part_gis
8. Гетьман А.П. Коментар до Земельного кодексу України. — Х.: ТОВ «Одісей», 2005. — 600 с.
9. Грабак Н.Х. Основи ведення сільського господарства та охорона земель / Грабак Н.Х., Топіха І.Н. та ін. // Навчальний посібник. — К., 2005. — 796 с.
10. Гудзя В. П. Землеробство: Підручник. 2-ге вид. перероб. та доп. / За ред. В. П. Гудзя. - К.: Центр учбової літератури, 2010. - 464 с.
11. Гудзь В.П. Рациональні сіво-зміни в сучасному землеробстві / Гудзь В.П., Примак І.Д., Рошко В.Г. та ін. — Б.Церква, 2003. — 384 с.

12. Гуцько Л.А. еколого-ландшафтний землеустрій – основа сталого землекористування сільськогосподарських підприємств // Сталый розвиток економіки, 2012. – №7. – С. 194–196

13. Демиденко А.Г. Построение агрономической ГИС / Демиденко А.Г., Слива И.В., Трубников А. А. [Електронний ресурс] // режим доступу: <http://www.gisinfo.ru/item/64.htm>

14. Джигирей В.С. Екологія та охорона навколишнього природного середовища: Навч. посіб. – К.: Т-во "Знання", КОО, 2006. – 319 с.

15. Дистанційне зондування землі [Електронний ресурс] // режим доступу: <http://www.geoguide.com.ua/survey/survey.php?part=dz>

16. Добряк Д.С. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Землеустрій і кадастр / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин. – К.: ЗАТ «ВПОЛ», 2006. – № 1. – 128 с.

17. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку землеустрою / Д.С. Добряк // Землевпорядкування. – 2001. – №1. – С.27–32.

18. Добряк Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні / Д.С. Добряк // Землевпорядкування. – 2002. – №2. – С.22–31.

19. Добряк Д.С., Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. – К.: Урожай, 2006. – 336с.

20. Дорогунцов С.І., Новоторов О.С., Ніколаєнко Т.С. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу України і проблеми забезпечення його ефективного використання / Дорогунцов С.І., Новоторов О.С., Ніколаєнко Т.С. – К.: РВПС України НАН України, 1999. – 82 с.

21. Закон України “Про землеустрій” від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України від 05.09.2003 – 2003 р., № 36, стаття 282

22. Проект Закону України «Про сільське господарство» від 10.01.2012 [Електронний ресурс] // режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T198500.html

23. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 26.06.91 № 41 [Електронний ресурс] // режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1021.2726.0>

24. Збарський В.К. Економіка сільського господарства: Навч. посібник / Збарський В.К., Мацибора В.І., Чалий А.А. та ін. // За ред. В.К. Збарського і В.І. Мацибори. - К.: Каравела, 2009. - 264 с.

25. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 – 2002 р., № 3, стаття 27

26. Зеркалов Д.В. Екологічна безпека та охорона довкілля: Монографія. — К.: Основа, 2012. — 514 с.

27. Канащ О.П. Консервація деградованих і малородючих земель як система заходів з ренатуралізації довкілля / Канащ О.П., Кофман І.Я. // Агрохімія і ґрунтознавство. – 1998. – Спеціальний випуск. – Ч. 2. – С. 10-12.

28. Канащ О.П., Кофман І.Я. До концепції використання порушених земель // Проблеми земельної реформи в Україні / К.: СОІС України НАН України, 1994. – С. 205-206.

29. Кармазін Р.В. Законодавчі перспективи землеустрою як механізму ефективного використання земель / Юридичний журнал, 2003. –

№5. – С. 27-32

30. Кисіль В., Ярмолюк В. Геоінформаційні системи в землеустрої сільськогосподарських підприємств [Електронний ресурс] // режим доступу:

http://nvc-zis.kiev.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=26&Itemid=

31. Колганова І.Г. Щодо питання консоїдації земель в Україні // Статий розвиток економіки, 2011. – №6. – С. 39-42

32. Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів / В. М. Кривов. – [2-ге вид., допов.]. – К.: Урожай, 2008. – 304 с.

33. Кривов В.М. Науково-методичне обґрунтування екологічно безпечних землекористувань : дис. канд. економічних наук / Кривов Володимир Миколайович, – К. – 2008. – 220с.

34. Кривов В. М. Основи землевпорядкування : [посібник] / Кривов В. М., Тихенко Р. В., Гетманьчик І. П. – К. : Урожай, 2008. – 334 с.

35. Кривов В.М. Науково-методичне обґрунтування екологічно безпечних землекористувань: автореф. дис. на здобуття наук ступеня доктора с.-г. наук: спец. 03.00.16 – екологія [Електронний ресурс] // режим доступу:http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/Ekologiya-i-prudokorystuvannya/2008_11/PDF_Articles/2008_11.pdf

36. Лозовий О.Г. Методичні основи внутрігосподарської організації території новостворених агроформувань // Вісник ХНАУ. – 2007. – № 2. – С. 56-59.

37. Мартин А.Г. , Краснолуцький О. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення [Електронний ресурс] // режим доступу: <http://zsu.org.ua/index.php/andrii-martin/92-2011-06-14-08-46-34>

38. Мартин А.Г. Деякі підходи до еколого-економічного удосконалення структури земельних угідь // Науковий вісник ХНАУ. – 2003. – Вип. 68. – С. 230-233.

39. Мартин А.Г. До питання про оцінку втрат внаслідок використання деградованих та малопродуктивних земель // Землевпорядкування. – 2003. – № 3 (11). – С. 45-51.

40. Мартин А.Г. Еколого-економічна оптимізація структури сільськогосподарського землекористування / Регіональні проблеми розвитку агропромислового комплексу України: сучасний стан вирішення. Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 18-19 березня 2002 року) – К.: Стафед-2, 2002. – С. 71-72.

41. Мартин А.Г. Економічні аспекти оптимізації структури землекористування із застосуванням методів математичного

моделивання // Землепорядна наука, виробництво і освіта XXI століття: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 20 квітня 2001 р.) – К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. –

С.191.

42. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. – К.: Алерта/ Центр учбової літератури, 2011. – 680 с

43. Наказ Мінагрополітики «Про наукове забезпечення розроблення Комплексної програми підтримки розвитку українського села» від 7.05. 2011.

N 116 [Електронний ресурс]// режим доступу: -
<http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1021.2726.0>

44. Попов В. К. Екологічне право України. Підручник для студентів юрид. вищ. навч. закладів / В. К. Попов, А. П. Гетьман, С. В. Разметасв та ін.

// За ред. В. К. Попова та А. П. Гетьмана. — Харків: Право, 2001 .

45. Примак І.Д. Екологічні проблеми землеробства / І.Д.Примак, Ю.П.Манько, Н.М.Рідей, В.А.Мазур, В.І.Горшар, О.В.Конюцьков, С.П.Паламарчук; О.І.Примак // За ред. І.Д.Примака – К. Центр учбової літератури, 2010.-456с.

46. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної цільової програми сталого розвитку сільських територій на період до 2020 року» від 3.02. 2010 р. N 121// Урядовий кур'єр, від 18.02.2010 – № 69,

47. Тархов П.В. Хворост О.О. Сучасні еколого-економічні проблеми визначення адекватної оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] // режим доступу:
<http://www.essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/10809>

48. Тихенко Р.В. Проекти землеустрою як передумова стабілізації аграрного землекористування // Всеукраїнський науково-виробничий журнал, 2012. — №6. — С. 32-34

49. Третяк А.М. Землепорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій / Навч. посібник. — К.: Вища освіта, 2006. — 328 с.

50. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. — 342 С.

51. Третяк А. М. Землепорядне проектування: еколого-ландшафтне землепорядкування сільськогосподарських підприємств : навч. посібник / Третяк А. М., Другак В. М., Третяк Р. А., Гунько Л. А. — К. : Аграрна наука, 2007. — 120 с.

52. Третяк А.М. Наукові основи економіки землекористування та землепорядкування / Третяк А.М., Другак В.М. - К.: ЦЗРУ, 2003 - 337 с

53. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою [Електронний ресурс] // режим доступу: http://adhdportal.com/book_3636.html

54. Челомбітько Р.В. Застосування геоінформаційних технологій при розробці проектів землеустрою в населених пунктах // Містобудування та терит. планування. — 2004. — Вип. 18. — С. 254-263. — укр.

55. Черняга П.Г., Булакевич С.В. Концептуальні засади використання даних ДЗЗ для створення ГІС управління територіями в умовах Рівненської області [Електронний ресурс] // режим доступу: <http://www.pryroda.gov.ua/ua/index.php?newsid=729>

НУБІП України

НУБІП України

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Додаток А
Картограма агровиробничих ґрунтів



НУБІП України

НУВБІП України

Обмеження щодо використання земель

Н

Н

Н

Н

Н

Н



їни

їни

їни

їни

їни

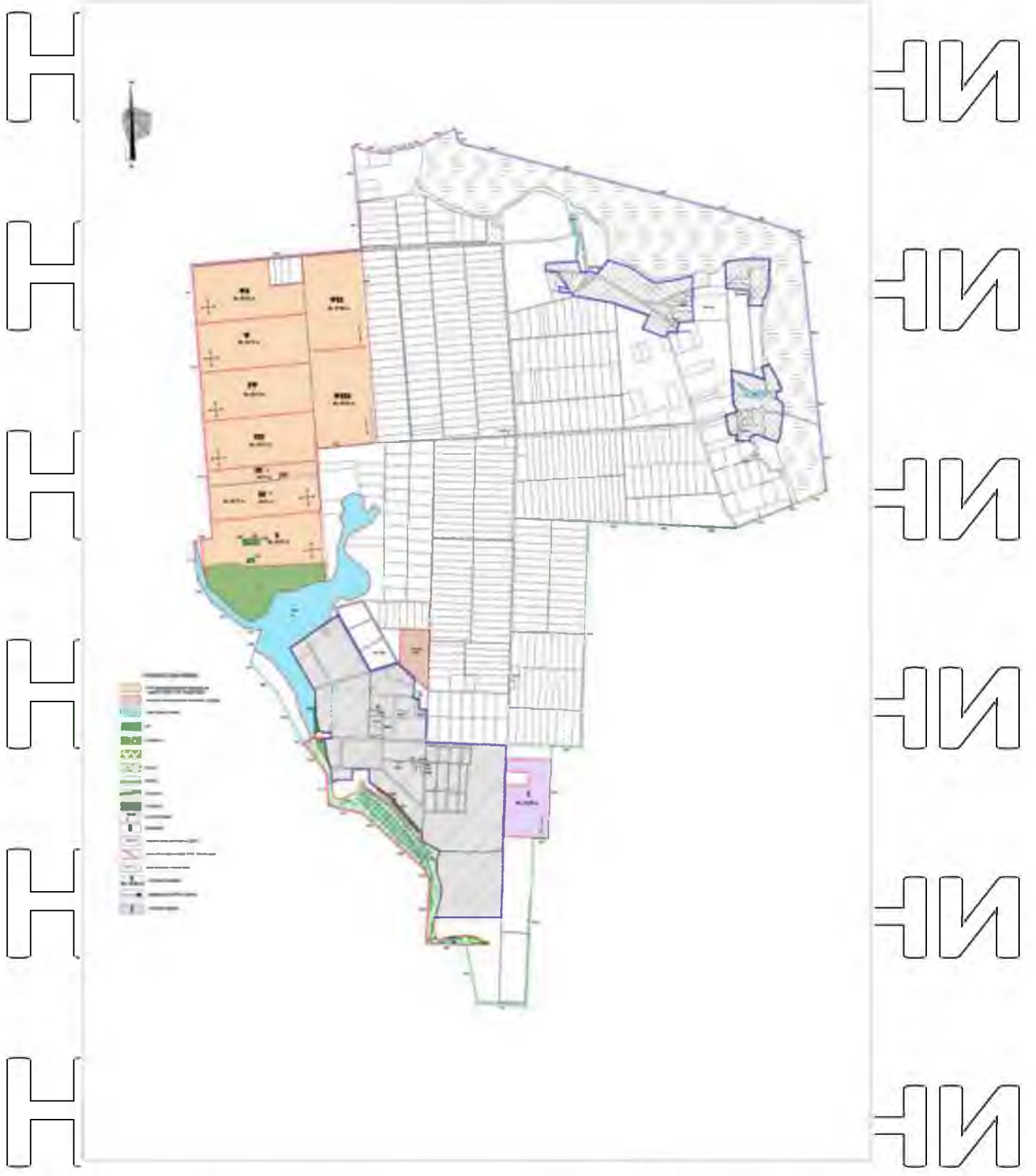
їни

НУБІП України

Додаток В

НУБІП України

Організації землевладіння, впорядкування угод, організації території сіл, сіл змін та заходів з охорони земель



Додаток Д

Схема агротехнологічних груп ґрунтів

НУБІП України

Н

Н

Н

Н

Н

Н



ІНІ

ІНІ

ІНІ

ІНІ

ІНІ

ІНІ

НУБІП України