

## СТВОРЕННЯ РЕЄСТРУ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

*Ключові слова:* реєстр особливо цінних земель, інвентаризація земель, землі сільськогосподарського призначення, геоінформаційна система, охорона земель

**Актуальність теми.** Створення Державного реєстру особливо цінних земель (ОЦЗ) - важливий захід, що сприятиме їхній охороні та безпечному використанню в умовах постійно зростаючого антропогенного навантаження на земельні ресурси. Це стане кроком до посиленого контролю з боку держави та громадськості за дотриманням спеціального режиму використання цих земель, формування агропромислової конкурентоспроможності регіонів, захисту земель від необґрунтованого вилучення та зміни цільового призначення.

В Україні актуальної та достовірної інформації про ОЦЗ як на державному, так і на регіональному рівні немає ні у відомостях Державного земельного кадастру, ні в документації із землеустрою. Відсутні дані про місце розташування та площі ОЦЗ сільгосппризначення, що представлені особливо цінними агровиробничими групами ґрунтів. Також немає точних даних про власників, користувачів (у т. ч. орендарів) земельних ділянок, у межах яких ґрунтовий покрив характеризується високою потенційною родючістю та які розміщені в умовах, що не сприяють проявам деградаційних процесів.

**Стан вивчення питання.** Питанням охорони і збереження земель у зарубіжних державах, насамперед високопродуктивних, приділяють значну увагу. Більшість із них проводять жорстку політику збереження потенціалу орних земель з одночасним їх інтенсивним використанням. При цьому земельні ділянки продуктивних земель внесені до національних реєстрів, що є серйозним бар'єром при вилученні їх для несільськогосподарських потреб [4].

У Греції, Китаї, Німеччині, США, Франції існують приклади виділення ОЦЗ як основи збереження їх унікальності або ж високої продуктивності. Такі земельні ділянки внесені до національних реєстрів, що є суттєвою перешкодою при вилученні їх для несільськогосподарських потреб [1, 4]. П. Ф. Лойко наголошує про необхідність створення загальноросійського реєстру найбільш цінних високопродуктивних сільськогосподарських земель [4].

В Україні дослідження питань, пов'язаних із створенням реєстру ОЦЗ, нечисленні. Деякі науково-методичні положення щодо формування реєстру ОЦЗ на регіональному рівні розглянуті у праці [2]. Реєстр ОЦЗ не формується на різних його рівнях, незважаючи на необхідність відображення інформації про них у розрізі територіальних зон – об'єктів Державного земельного кадастру, що передбачено порядком його ведення [5].

**Виклад основного матеріалу.** В Україні створення реєстру особливо цінних земель доцільно на основі даних Державного земельного кадастру: його картографічної основи, інформації про земельні ділянки, кількісні та якісні характеристики земель, параметри, розподіл земель між власниками і користувачами, тощо, а дані реєстру ОЦЗ доповнюватимуть єдину державну геоінформаційну систему інформації про земельний фонд країни.

Складання Державного реєстру ОЦЗ необхідно розпочинати з проведення інвентаризації земель - встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель.

Першочергового інвентаризування потребують сільськогосподарські ОЦЗ адміністративних районів, розташованих навколо великих міст, у межах яких активно відбуваються процеси неконтрольованої зміни цільового призначення та урбанізації сільськогосподарських земель, у тому числі ОЦЗ.

На рис.1 вказано ділянку, яка внесена до відомостей Державного земельного кадастру. Як бачимо, дані про цінність тут відсутні. На рис. 2 – вкопійовання з агровиробничих груп ґрунтів радгоспу «Янтарний» Тарутинського району Одеської обл., вказано агровиробничу групу 121е, яка відповідно до наказу Держкомзему від 06.10.2003 № 245 "Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів" входить до їх складу.



Рис. 1 – Викопіювання з кадастрової карти України

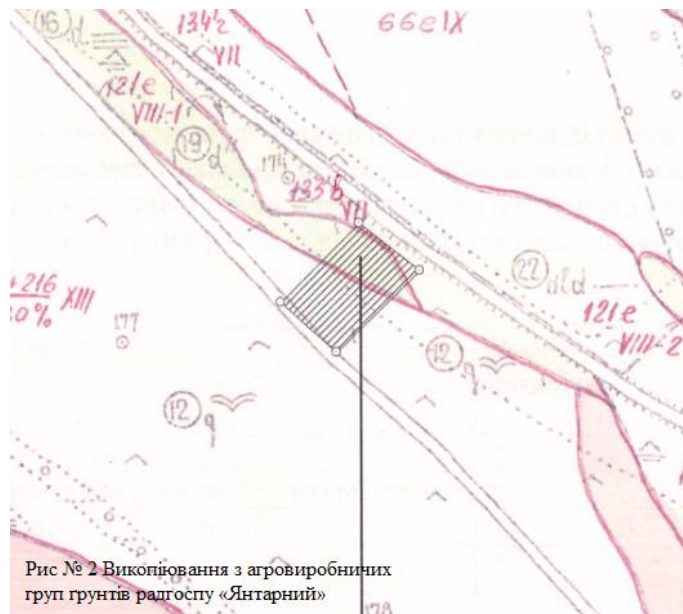


Рис. 2 – Викопіювання з агровиробничих груп ґрунтів радгоспу «Янтарний»

В таблиці запропоновано варіант наповнення даними реєстру ОЦГ за пунктами: кадастровий номер земельної ділянки, назва землевласника (землекористувача), місце розташування, склад угідь, площа угідь, цільове призначення, площа земельної ділянки в межах якої розміщені ОЦГ, шифр (шифри) особливо цінних агровиробничих груп в межах земельної ділянки, діючі обмеження.

Критерії виділення ОЦГ:

1. За властивостями ґрунтів

1.1 До особливо цінних земель у складі земель сільськогосподарського призначення

(за ЗКУ ст. 150) відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуросемні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму.

Ці землі не можна буде ні переводити в інше цільове призначення, ні дробити, а тільки засівати і орати;

Таблиця – Реєст особливо цінних ґрунтів

| Кадастровий номер земельної ділянки                                                                        | Назва землевласника (землекористувача) | Місце Розташування                                                                                | Склад угідь земельної ділянки | Площа | Цільове призначення                                      | Площа земельної ділянки в межах якої розміщені ОЦГ | Шифр (шифри) особливо цінних агро-виробничих груп в межах земельної ділянки | Діючі обмеження |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1. За властивостями ґрунтів</b>                                                                         |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 1.1 Особливо цінні землі у складі земель сільськогосподарського призначення (за ЗКУ ст. 150)               |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 5124780400:01:002:0687                                                                                     | гр. Тесленко Олександр Семенович       | Олександрівська сільська рада Тарутинського району Одеської області (за межами населеного пункту) | Пасовища                      | 2,00  | Для ведення особистого селянського господарства А. 01.03 | 0,8000                                             | 121е лучно-чорноземні ґрунти важко-суглинкові                               | -               |
| 1.2 Торфовища з потужністю (глибиною залягання) торфу більше одного метра та осушені незалежно від глибини |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 1.3 Унікальні сільськогосподарські землі                                                                   |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| <b>2. За користувачами</b>                                                                                 |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 2.1 Землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів                                  |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 2.2 Землі НБАО «Масандра» та підприємств, що входять до його складу                                        |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| <b>3. За категоріями земель</b>                                                                            |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 3.1 Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення                                     |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |
| 3.2 Землі історико-культурного призначення                                                                 |                                        |                                                                                                   |                               |       |                                                          |                                                    |                                                                             |                 |

1.2 Торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;

1.3 Унікальні сільськогосподарські землі - придатні для вирощування культур специфічної цінності та якості (під спеціальні культури, наприклад, під рисові чеки).

## 2. За користувачами

2.1 Землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;

2.2 Землі НБАО «Масандра» та підприємств, що входять до його складу.

## 3. За категоріями земель

3.1 Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

3.2 Землі історико-культурного призначення.

Вибрані критерії підлягають удосконаленню і зміні в міру переосмислення ціннісних орієнтирів суспільства, відображених в українському законодавчому та нормативно-правовому полі.

Крім цього залишається проблема формування планів і карт із відображеними на них ОЦЗ, через відсутність зазначеної інформації у матеріалах земле- та лісовпорядкування, документації із землеустрою.

Використання карт природно-сільськогосподарського районування при складанні карт особливо цінних груп ґрунтів дасть можливість урахувати природні, кліматичні, виробничі фактори господарської діяльності. Складання таких карт на рівні сільських (селищних) рад або ж територій землекористувань повинно здійснюватися на основі карт агро-виробничих груп ґрунтів, які залишаються головним інформаційним джерелом, що дає змогу інтерпретувати зміст і перелік ґрунтових карт. Зміст цих карт постійно уточнювався, їх використовували при проведенні грошової оцінки, паюванні земель. Однак їх головним недоліком є те, що складалися вони за результатами коригування великомасштабних обстежень ґрунтів,

які проводилися в Україні у кінці 50-х – на початку 60-х років минулого століття.

**Висновки.** Особливо цінні землі у складі земель сільськогосподарського призначення - це землі, які стабільно дають високий урожай, землі, на яких можливе вирощування культур специфічної цінності та якості (наприклад, рис) та торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини. Наше завдання - зберегти їх і захистити, перш за все, не допустити їх забудову, простежити за тим, щоб вони використовувалися тільки по призначенням, для вирощування сільськогосподарських культур. Крім цього ОЦГ виділено за користувачами: землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі НБАО «Масандра» та підприємств, що входять до його складу; за категоріями земель: землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі історико-культурного призначення.

Новостворений Державний реєстр ОЦЗ забезпечуватиме органи державної влади та місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи інформацією про земельні ділянки з ОЦЗ, їх власників, користувачів (у тому числі орендарів), включаючи обмеження, пов'язані з господарським використанням ОЦЗ. Реєстр створюється з метою забезпечення ефективної охорони, збереження та раціонального використання ОЦЗ. Він буде елементом Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи даних про землі в межах території держави.

Складання карт ОЦЗ, паралельно зі створенням реєстру, на основі карт природно-сільськогосподарського районування на рівні сільських (селищних) рад, дасть можливість урахувати природні, кліматичні, виробничі фактори господарської діяльності при прийнятті рішень щодо відведення цих земель.

#### Список літератури

1. Євсюков Т. О. Охорона особливо цінних земель: досвід зарубіжних країн / Т. О. Євсюков // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2013. – № 3. – С. 19-26. 2. Євсюков Т. О. Створення реєстру особливо цінних земель на регіональному рівні – важливого засобу соціально-економічного розвитку регіону / Євсюков Т. О., Ковальчук І. П., Коваленко А. В. // Регіон-2013: стратегія оптимального розвитку: матеріали наук.-практ. конф. з міжнародною участю (Харків, 7-8 листоп. 2013 р.). – Харків : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2013. – С. 280–282. 3. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] / Відомості Верховної Ради України (ВВР). – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. 4. Лойко П. Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее). Кн. 1 / П. Ф. Лойко ; Гос. ун-тет по землеустройству. – М. : ГУЗ, 2009. – 332 с. 5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» № 1051 від 17 жовтня 2012 року [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>.

**Цуркан Н. В. Створення реєстру особливо цінних земель в Україні.** В Україні реєстр ОЦЗ не формується, незважаючи на необхідність відображення інформації про них у розрізі територіальних зон – об'єктів Державного земельного кадастру, що передбачено порядком його ведення. Запропоновано створення реєстру особливо цінних земель в Україні. Критеріями виділення ОЦЗ в ньому стали: властивості ґрунтів, користувачі, категорії земель. Реєстр ОЦЗ наповнюється даними: кадастровий номер земельної ділянки, назва землевласника (землекористувача), місце розташування, склад угідь, площа угідь, цільове призначення, площа земельної ділянки в межах якої розміщені ОЦЗ, шифр (шифри) особливо цінних агропромислових груп в межах земельної ділянки, діючі обмеження. Реєстр створюється з метою забезпечення охорони, збереження та раціонального використання ОЦЗ. Він буде елементом Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи даних про землі в межах території держави.

**Ключові слова:** реєстр особливо цінних земель, інвентаризація земель, землі сільськогосподарського призначення, геоінформаційна система, охорона земель.

**Tsurkan N.V. Creating a registry of the most valuable land in Ukraine.** Especially valuable lands of agricultural land - a land that consistently give high yield, the land on which possible cultivation of specific values and quality (such as rice) and peatlands with peat depth of one meter and drained regardless of depth. Our task - to keep them and protect, above all, to prevent them from building, to see to it that they are used only by appointment, for growing crops. In addition OTSF selected by users: earth research fields of research and educational institutions; land LOD "Massandra" and companies that are part of it; categories of land: the land of nature reserve and other environmental purposes; land of historical and cultural significance.

In Ukraine, relevant and reliable information on MVL both at the state and regional level neither in the data of the State Land Cadastre, no documentation of Land Management. There are no data on the location and area of MVL agricultural land, which are high-value agro-industrial groups of soils. There is no exact data