

Другим та третім класами чинників нехтують під час оцінювання ринкової вартості землі вітчизняними оцінювачами, оскільки неістотно впливають на її формування. Насамперед, це пов'язано з нежорсткими екологічними вимогами на відміну від відповідальності, встановленої в законодавствах західних країн.

Отже що стосується питання методології розрахунку поправок до вартості об'єктів, більшість оцінювачів обмежуються експертним методом, який базується на професійному досвіді та інтуїції, що є суб'єктивним підходом і викликає недовіру у замовника та контролюючих структур. У разі обмеженої кількості даних про аналогічні об'єкти коректне вживання статистичних методів стає проблематичним. У цьому разі потрібно шукати інші підходи до розрахунку поправок, що враховують відмінності між об'єктом оцінки і аналогами [4].

Список використаних джерел: 1. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. Кадастр нерухомості. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2003. – 120 с. 2. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн. пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с. 3. Губар Ю. Кадастрова багатofакторна оцінка міських земель: Рукопис дис... канд. техн. наук. – Львів, 2005. – 165 с. 4. Губар Ю.П., Михальчук Р.С. Дослідження та аналіз коефіцієнтів коригування в методичному підході, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – Львів, 2007. – Вип. 68. – С. 17–24. 5. Принципи оцінки об'єктів нерухомості [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://pidruchniki.com/1314021653568/ekonomika/printsiipi_otsinki_obyektiv_neruhomosti 6. Фактори, що впливають на ціну об'єктів [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://ebooktime.net/book_239_glava_20_2._Фактори,_що_впл.html

УДК 332.365:504.03(477)

Колісник І. М., магістр*

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ

На сучасному етапі розвитку земельних відносин актуальним є вирішення питань, що пов'язані з еколого-економічним використанням земельних ресурсів і базуються на раціональному землекористуванні та охороні земель.

* Науковий керівник – доцент, канд. екон. наук Масленнікова В. В.

Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту. Надмірна розораність території та величезний вплив діяльності людини призвели до порушення природного процесу ґрунтоутворення, до ерозійних процесів. Розораність земель є найвищою і досягла 56 % території країни і 80 % сільськогосподарських угідь. Щорічні еколого-економічні збитки від ерозії ґрунтів досягають 9,1 млрд грн.

Сучасний екологічний стан земельних ресурсів переважної території України характеризується як напружений, а подекуди кризовий, з тенденцією до погіршення, що істотно ускладнює соціально-економічний розвиток держави та негативно впливає на ландшафтне і біологічне різноманіття, здоров'я та умови проживання населення [1, 2].

Використання земель України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Майже 92 % земельного фонду залучено в господарський обіг, в результаті чого порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту.

Розораність земель в Україні є найвищою у світі і досягла 56 % території країни, і 80 % сільськогосподарських угідь. При цьому складається враження, що ми намагаємось умисно обробляти якомога більші площі земельних угідь, однак не використовуємо їх так, щоб отримати високу урожайність.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин актуальним є вирішення питань, що пов'язані з еколого-економічним використанням земельних ресурсів і базуються на раціональному землекористуванні та охороні земель. Раціональне землекористування означає максимальне залучення до господарського обігу всіх земель та їх ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших витрат праці та коштів.

Питання раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу завжди були актуальними. Але нині найважливішою спільною проблемою є сталий розвиток, сутність якого полягає у досягненні гармонійної рівноваги між населенням, споживанням та здатністю землі підтримувати життя. Іншими словами, від землі можна брати лише стільки, скільки вона дозволяє, не погіршуючи і не виснажуючи її ґрунтово-рослинного покриву та екосистем, тобто раціонально використовувати земельно-ресурсний потенціал[1].

Земельний фонд України становить 60354,78 тис. га, зокрема на сушу припадає 57933,7 тис. га або майже 96,0%, а під водою знаходиться 2421,1 тис. га або 4,0% (табл.1).

1. Структура земельного фонду України

Види основних земельних угідь	Площа земель по роках, тис. га, %				Зміни з 01.01.1980 р. по 01.01.2015р., тис. га, %
	1980		2015		
	га	%	га	%	га %
С/г угіддя	42558,1	70,5	41511,7	68,8	1046,4
Із них:					
рілля	34 356,9		32531,1		1825,8
Багаторічні насадження	1157,7		892,9		264,8
сінокіс	2227,4		2407,3		-179,9
пасовища	4809,5		5441		-631,5
інші	6,6		7,8		1,2
Ліси та інші лісовкриті площі	9993,5	16,6	10630,3	17,6	-636,8
Забудовані землі	2225,4	3,7	2550,4	4,2	-325
Відкриті заболочені землі	759,6	1,3	982,6	1,6	-223
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1277,6	2,1	1015,8	1,7	261,8
Інші землі	1181,1	1,9	1267,4	2,1	-83,6
Води	2359,5	3,9	2426,4	4,0	-66,9
Разом	60355,8	100	60355,8	100	

Якщо проаналізувати таблицю, то можна зробити такі висновки, що площа сільськогосподарських угідь та відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом зменшилась с 1980 року по 2015 рік , а інші землі навпаки збільшились.

За функціональним призначенням найбільшу площу в Україні займають сільськогосподарські угіддя – 41763,8 тис. га, що становить 69,2% від загальної площі земельного фонду України. На ріллю припадає 32482,2 тис. га, або 77,8%, багаторічні насадження – 903,8 тис. га або 0,2%, сіножаті 2438,0 тис. га або 5,8% і пасовища – 5530,1 тис. га або 13,2%. Ліси та інші лісовкриті площі займають 10457,9 тис. га або 17,3%.

У межах областей сільськогосподарське освоєння земель неоднакове. Найбільша площа сільськогосподарських угідь є в Одеській (2591,8 тис. га), області, а ріллі – в Дніпропетровській (2115,8 тис. га),. Найменша площа сільськогосподарських угідь є у Чернівецькій (791,0 тис. га) області, а ріллі – у Закарпатській (198,0 тис. га) (табл.2).

2. Сільськогосподарське освоєння земель України

Назва адміністративних утворень	Загальна площа земель (суша), тис. га	в тому числі			
		с.-г. угіддя		рілля	
		тис. га	%, до загальної площі	тис. га	%, до загальної площі
АР Крим	2395,4	1795,8	75,0	1237,9	51,7
Вінницька	2605,7	2025,1	77,7	1737,2	66,7
Волинська	1971,4	1065,9	51,0	687,1	34,8
Дніпропетровська	3035,0	2517,0	82,9	2115,0	69,7
Донецька	2609,0	2047,8	78,5	1661,9	63,7
Житомирська	2942,9	1575,1	53,5	1207,3	41,0
Закарпатська	1257,1	469,4	37,3	198,0	15,7
Запорізька	2538,1	2240,7	88,5	1903,6	75,0
Івано-Франківська	1368,5	635,3	46,4	411,6	30,0
Київська	2638,9	1682,0	63,7	1404,0	53,2
Кіровоградська	2384,2	2044,4	85,7	1777,6	74,5
Луганська	2646,2	1920,5	72,6	1388,3	52,5
Львівська	2138,3	1275,8	59,7	850,6	39,8
Миколаївська	2330,8	2019,2	86,6	1702,6	73,0
Одеська	3118,7	2591,8	83,1	2079,2	66,7
Полтавська	2726,2	2188,0	80,2	1827,1	67,0
Рівненська	1963,1	932,9	47,5	662,2	33,7
Сумська	2351,9	1713,7	72,9	1321,5	56,3
Тернопільська	1363,1	1058,1	77,6	882,7	64,8
Харківська	3082,5	2420,8	78,5	1958,2	63,5
Херсонська	2413,9	1969,8	81,6	1770,1	73,3
Хмельницька	2024,3	1570,9	77,6	1256,2	62,1
Черкаська	1963,4	1455,7	73,2	1286,3	65,5
Чернівецька	791,0	477,3	60,9	341,9	43,2
Чернігівська	3129,0	2114,0	67,6	1507,5	48,2
Україна	57953,1	41854,3	72,2	33308,9	57,2

Структура та розміщення сільськогосподарських угідь на території України визначаються природно-кліматичними та екологічними умовами виробництва. Так, питома вага сільськогосподарських угідь в областях Полісся — 35 %, тоді як на півдні Степу — 74 %. В останні роки у структурах сільськогосподарських угідь зменшилася частка орних земель завдяки створенню багаторічних насаджень, пасовищ, перелогів і сіножатей.

Найістотнішою причиною для цього вважається ерозія ґрунтів. В Україні водній та вітровій ерозії піддано понад 15 млн. га сільськогосподарських угідь.

Найбільше еродовані ґрунти у Донецькій (70,6%), області. В Україні кожного року еродованих земель збільшується на 80–90 тис. га.

І розвивається лінійний розвиток та яроутворення. Площа ярів становить 140,8 тис. га. У степових районах України понад 6 млн. га земель піддано вітровій ерозії. Ерозія приносить велику шкоду землекористуванню [2].

Також в Україні відбувається погіршення за показниками: засоленості, перезволоження, солонцюватості.

Однією з екологічних проблем в Україні є викиди автомобільного транспорту та забруднення земель радіоактивними викидами, що сталося внаслідок аварії (1986 р.) на ЧАЕС, небезпечні екзогенні геологічні процеси та явища, які представлені селями, зсувами, обвалами, карстами, просіданням ґрунту, абразією берегів морів і водосховищ, охоплюють понад 50% території України. Досі не вирішено питання утилізації 2,0–2,5 млрд. куб. м скидних високо мінералізованих (15–20 грам/літр) джерельних вод, забруднених залишками мінеральних добрив, пестицидами і радіонуклідами.

Про використання та охорону земель в Україні прийнято безліч законодавчих актів, проте більшість перебувають у стадії становлення. Наприклад, недостатньо захищений ґрунтовий покрив України.

У земельно-кадастровій документації до цього часу немає чітких показників, які характеризують природно-господарську якість ґрунтів і екологічний стан земель, а також визначають природоохоронні обмеження при використанні земельних ділянок [2, 3].

Дуже нагальним залишається питання удосконалення тієї нормативно-правової документації, яка була розроблена ще до набуття незалежності України.

Невирішеним залишається в Україні стимулювання раціонального використання та охорону земель.

Згідно Закону України «Про охорону земель» ст.1 охорона земель – система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [1].

Раціональне використання й охорона земель включають дві групи питань:

1) охорона, землі від виснаження і підвищення її родючості – економічна група;

2) охорона від забруднення та його попередження – екологічна група

. На жаль при сучасному способі господарювання спостерігається тенденція до зменшення гумусу в ґрунтах.

Впровадження приватної власності на землю кардинально змінило умови використання земельно-ресурсного потенціалу. Варто зазначити, що якщо такий підхід до господарювання зберігатиметься і надалі, то в недалекому майбутньому Україна може опинитися на порозі гумусового голоду – великої екологічної катастрофи, і тоді вже ніякі агротехнічні, меліоративні, природоохоронні та організаційно-господарські заходи не зможуть відновити

агротехнічного потенціалу землі. Через це проблему відтворення гумусу в ґрунтах і підвищення їх родючості слід розглядати як найважливішу в народному господарстві України. Інакше наша країна не зможе розраховувати на стабільне нарощування виробництва сільськогосподарської продукції та забезпечення свого населення продуктами харчування[2].

В даний час діюча система охорони земель в силу впливу різних природних і економічних факторів, а також недостатньої уваги з боку держави не забезпечує їх раціонального використання. У зв'язку з цим, вважаємо за необхідне створення комплексної системи охорони земель. Дослідження сучасного стану використання та охорони земель, екологічних явищ, соціально-економічних і суспільно-політичних проблем, які існують в Україні, показали, що використання та охорона земель нині перебуває в складному процесі, який призводить до втрати родючості ґрунтів, їх забруднення важкими металами, радіонуклідами, різними промисловими викидами і побутовими відходами, а одночасно до погіршення навколишнього природного середовища.

Забезпечення раціонального і ефективнішого використання та охорони земель:

1. необхідно провести ґрунтові обстеження;
2. проводити кваліфіковану інвентаризацію всіх прийнятих актів з питань використання та охорони земель;
3. передбачити адресні та кредитні пільги для фізичних і юридичних осіб у системі економічних регуляторів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель.

Література. 1. Закон України « Про охорону земель» / Верховна Рада України . – Офіц. вид. – Київ. : Відомості Верховної Ради України N 39, 2003. – 349 с. 2. Мішенін Є. В. Екологічний аудит сільськогосподарського землекористування (організаційно-економічні засади) : монографія / Є. В. Мішенін, Т. І. Пізняк. – Харків : Бурун і К., 2012. – 176 с. 3. Сохнич С. А. Проблеми формування ефективного механізму сталого розвитку сільськогосподарського землекористування : монографія / С. А. Сохнич, А. Я. Сохнич. – Львів : Арал, 2014. – 220 с.