

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
Факультет землевпорядкування та туризму
Кафедра земельного кадастру

Пояснювальна записка

до дипломної роботи

ОС «Магістр»

на тему: **«Застосування даних земельного кадастру на
регіональному рівні»**

Виконав: студент 6 курсу, групи ЗВ-61

Спеціальності: 193 «Геодезія та землеустрій»

Венчак Андріана Андріївна

Керівник: к. е. н., доцент Радомський С. С.

Рецензент: _____

Дубляни 2022

Завдання

УДК-332.2

Застосування даних земельного кадастру на регіональному рівні (на прикладі Пустомитівського району Львівської області). Венчак А.А. Магістерська робота. Кафедра земельного кадастру. – Дубляни, Львівський НУП, 2022 р.

Сторінок 84 основного тексту, таблиць 25, рисунків 11, джерел використаної літератури 43.

В магістерському дослідженні вказано на методику наукової роботи, висвітлено питання ролі земельної реформи в період реформування земельних відносин, роль державного земельного кадастру і нормативно-методичної бази в реалізації даної реформи в сучасний період. Здійснений аналіз сучасного стану використання земельного фонду і функціонування земельного ринку. На основі даних ДЗК розроблено рекомендації відносно поліпшення використання і охорони земель, та удосконалення оцінки земельних ділянок в досліджуваному регіоні.

Опрацьовані питання охорони довкілля і охорони праці, захисту населення на території Пустомитівщини.

Зміст

| | |
|---|----|
| Вступ..... | 6 |
| 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО ДАНИХ..... | 9 |
| 1.1. Порядок ведення земельного кадастру на регіональному рівні..... | 9 |
| 1.2. Нормативно-методична база ДЗК на державному рівні | 11 |
| 1.3. Значення земельного кадастру у виконанні земельної реформи. | 12 |
| 1.4. Методи наукових досліджень в галузі земельних ресурсів..... | 13 |
| 2. СТАН ТА АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ у ПУСТОМИТІВСЬКОМУ РАЙОНІ | 16 |
| 2.1. Характеристика земельних ресурсів і природних умов району..... | 16 |
| 2.2. Загальна характеристика сучасного стану використання земельних ресурсів Пустомитівського району | 18 |
| 2.3. Якісна характеристика земельного фонду..... | 21 |
| 2.4. Стан ринку земель та оренди на території району | 24 |
| 3. ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ | 36 |
| 3.1. Покращення рівня використання сільськогосподарських угідь..... | 36 |
| 3.2. Шляхи вдосконалення функціонування ринку земель | 40 |
| 3.3. Експертна грошова оцінка земельної ділянки на території району..... | 44 |
| 3.4. Вдосконалення оцінки земельних ресурсів..... | 50 |
| 4. ОХОРОНА ПРАЦІ І ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ | 68 |
| 4.1. Характеристика стану охорони праці та захисту населення | 68 |
| 4.2. Заходи з покращення умов та безпеки праці при проведенні земельнокадастрових робіт | 69 |
| 4.3. Захист населення регіону у надзвичайних ситуаціях..... | 71 |
| 5. ОХОРОНА ПРИРОДИ..... | 73 |
| 5.1. Аналіз стану ґрунтів та використання природних ресурсів | 74 |
| 5.2. Стан і охорона водних ресурсів район..... | 76 |
| 5.3. Стан охорони і примноження флори та фауни | 77 |

| | |
|----------------------------------|----|
| ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ | 79 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ | 81 |

Вступ

Земельна реформа в Україні - це створення умов для розвитку справедливого розподілу земель, економіки, переходу до економічних підходів управління земельними ресурсами.

Вона має реформувати діючі земельні відносини на основі вільного вибору форм господарювання і методів, раціонального і екологічно безпечного використання земель с/г призначення, відтворення родючості ґрунтів, а також вирішення на цій основі продовольчої проблематики і утворення конкурентоспроможного аграрного комплексу. [4]

Більша частина земель Пустомитівського району була передана у власність громадянам, котрі одержали сертифікати (а потім держакти на право приватної власності на земельну ділянку (пай)). Частина земельних ділянок перебуває в користуванні на умовах оренди. У ході даної реформи частина земель державної власності була переведена в землі запасу і резервний фонд (запас). Дані земельні ділянки були призначені для надання громадянам під будівництво та обслуговування житлових будинків і споруд, ведення ОСГ, огородництв і садівництва.

Базисом для розвитку земельної реформи стали такі основні напрямки:

- покращення рівня земельних відносин в аграрній сфері на регіональному рівні;
- вдосконалення алгоритму справляння плати податку за земельні ділянки;
- удосконалення системи ведення ДЗК, моніторингу і порядку виконання грошової оцінки земель;
- удосконалення шляхів розвитку ринку земель в сучасних умовах;
- поліпшення розвитку кредитування під заставу земельних ділянок;
- підвищення рівня ефективного керівництва в сфері земельних відносин і земельних ресурсів;
- поліпшення ефективності контролю за використанням і охороною земельних ресурсів.

Для забезпечення ефективного та раціонального використання земельних ресурсів нашої держави ведеться державний земельний кадастр, котрий призначений забезпечувати необхідною інформацією органи місцевої влади, заінтересовані організації, підприємства, установи, в тому числі громадян з метою ефективного використання і охорони земель, регулювання земельних відносин, встановлення земельного податку і цінності земель, контролю за використанням земельних ресурсів та обґрунтування проектів з землеустрою.[6]

Але проблематика даної реформи на рівні району залишається нерозв'язаною. Виходячи з вище приведеного, виникла необхідність написання магістерського дослідження на тему «Застосування даних земельного кадастру на регіональному рівні (на прикладі Пустомитівського району Львівської області.)»

Мета роботи полягала у вивченні теоретичних і методичних засад ведення ДЗК, правильного застосування цих даних для забезпечення ефективного і раціонального використання земельних ресурсів на регіональному рівні.

В магістерській роботі були поставлені наступні *завдання*:

- поетапне ознайомлення із земельною реформою та характеристикою методологічної основи раціонального використання і охорони земельних ресурсів;
- дати характеристику існуючого стану земельної реформи на території Пустомитівщини;
- дати характеристику стану формування земельного ринку;
- розробити пропозиції відносно забезпечення ефективного і раціонального використання земельних ресурсів на регіональному рівні;
- поліпшити напрямки вдосконалення ринку земель, оцінки земельних ресурсів і провести експертну оцінку земельної ділянки;

- виявити змінний характер структури земельних угідь, власників землі і землекористувачів;
- провести аналіз та перспективи покращення стану охорони довкілля і охорони праці в регіоні.

Об'єкт даного дослідження – це земельний фонд Пустомитівського району і земельні відносини, які склались в процесі здійснення земельної реформи.

Предмет даної роботи – це способи і методи застосування даних ДЗК для ефективного і раціонального використання земельних ресурсів.

У процесі виконання дослідження використовували наступні методи, а саме: статистичний, балансовий, графічний, розрахунково-конструктивний, економіко-математичний і ін.

В даному дослідженні можна бачити такі елементи наукової новизни, як:

- обґрунтування даних ДЗК для ефективного і раціонального використання земельних ресурсів на регіональному рівні;
- визначення перспективних напрямів удосконалення оцінки земельних ділянок, функціонування ринку земель на рівні району;
- розроблення заходів з охорони земель і ефективного використання земельних ресурсів.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЙОГО ДАНИХ

1.1. Порядок ведення земельного кадастру на регіональному рівні.

Вирішення проблем розвитку регіонів, екологічної безпеки навколишнього середовища, охорони та ефективного використання земель, встановлення правових земельних відносин потребують всебічного земельно-кадастрового забезпечення. Кадастрово-реєстраційні системи відіграють значну роль у сфері управління нерухомим майном, платою за землю та іпотечного кредитування, правового забезпечення ринку нерухомості тощо.

Запровадження в Україні сучасного державного земельного кадастру є прийняття нормативно-правового забезпечення, яке мало б єдину концепцію і в повній мірі відповідало сучасним нормам до земельно-кадастрової діяльності та враховувало сучасний досвід. До переліку законів відносяться Закон України „Про державний земельний кадастр”. Цей Законом повинен узгоджуватись з законодавчою базою і базуватися на наступних головних положеннях.[9]

1. Державний земельний кадастр здійснюється відповідними уповноваженими органами з питань земельних ресурсів. неможливе (за деякими виключеннями) через цілий ряд проблем.

2. На основі державного земельного кадастру проводиться реєстрація прав на землю і нерухоме майно, а також та їх обмежень.

3. Державний земельний кадастр на всіх трьох рівнях ведеться відповідними органами влади з питань земельних ресурсів

4. На місцевому рівні кадастр ведеться в межах кадастрового округу.

5. Зосередження в єдиній базі даних про земельні ділянки, будівлі та споруди, що на ній розташовані.

6. Обов'язковість кількісного обліку земельних ділянок в межах державного кордону України.

7. Державний земельний кадастр має бути публічними, відкритим для всіх в межах, передбачених законодавством.

8. База даних має важливий інформаційний ресурс.

9. Забезпечення органів місцевого самоврядування земельно-кадастровою інформацією.

10. Сучасний земельний кадастр України має відповідати світовим та європейським стандартам створення земельно-кадастрових систем.

11. Сучасна система геодезичних координат є основою державного земельного кадастру України.

Важливою проблемою в Україні є захист прав власників землі та користувачів, об'єктів нерухомості. Тому потрібно створити в Україні єдину автоматизовану систему земельного кадастру з функціями реєстрації земель, об'єктів нерухомого майна та прав на них.[9]

Автоматизована система ведення ДЗК сприятиме створенню умов для запровадження іпотеки земельних ділянок, створенню ринку землі, раціонального оподаткування, інформаційного забезпечення ринку земельних ділянок та іншого нерухомого майна, створенню привабливих умов для інвестування.

Ведення державного земельного кадастру визначені Земельним кодексом України, іншими законодавчо - нормативними актами.

До складу земельнооціночних робіт відносяться роботи з кадастрових зйомок, кадастрового зонування, економічної оцінки, бонітування ґрунтів, грошової оцінки земель, обліку земельних ділянок та іншої нерухомості, кількісного та якісного обліку земель, реєстрації речових прав та їх обмежень.[9]

Всі види земельно-кадастрових робіт розділяються на три групи. *Перша група* – це роботи, які вносяться в базу даних земельного кадастру. Ці види робіт пов'язані з формуванням земельно-кадастрової інформації.

Друга група – це види робіт, пов'язані з внесенням інформації в бази даних земельного кадастру. Це роботи з кількісного обліку земель та іншої

нерухомості. Кінцевим результатом цих робіт є створені бази даних в середовищі ГІС-технологій.

Третя група – це види робіт, які пов’язані з використанням земельно-кадастрових баз даних. Там входять роботи з кількісного та якісного обліку земель.

1.2. Нормативно-методична база ДЗК на державному рівні

Стаття 79 Земельного кодексу України вказує, що земельна ділянка - частина земної поверхні з певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами та кадастровим номером.

Основним призначенням земельного кадастру - це забезпечення інформацією державні органи влади та місцевого самоврядування, підприємств, організацій і установ, громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання земельних ділянок, визначення розміру податку та орендної плати за землю, контролю за охороною і використанням земельних ділянок, економічного обґрунтування проектів землеустрою.[6]

Стаття 193 Земельного кодексу України передбачає, що “... земельний кадастр є базовою основою для ведення інших кадастрів природних ресурсів”. В сьогоднішній цю норму Земельного кодексу має надзвичайно актуальне значення.

Згідно з Земельним кодексом “ Завданням земельного кадастру є забезпечення відомостей про всі земельні ділянки, запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності, а також застосування єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок ”.

Державна реєстрація земель здійснюється відповідним державним реєстратором, що реалізує політику держави сфері землевпорядкування та кадастру.

Державна реєстрація скасовується державним реєстратором, який здійснює таку дію, у разі:

- поділу чи консолідації земельних ділянок чи її частин;
- якщо протягом одного року право на земельну ділянку не було зареєстроване з вини заявника. [9]

Гарантування державою прав на земельні ділянки та на об'єкти нерухомості, забезпечення їх захисту лише можливе при ефективному веденні кадастру та реєстрації прав на земельні ділянки. Реєстрація прав на нерухомість та їх обмежень проводиться у складі земельного кадастру.

Склад, структура та порядок ведення баз даних кількісного обліку земельних ділянок повинні бути єдиними для всіх суб'єктів земельного кадастру і встановлюється у відповідності до вимог, стандартів та правил спеціальним уповноваженим органом з питань земельних ресурсів. Тут діє принцип єдності методики ведення земельного кадастру.

Обов'язковість обліку земельних ділянок має базуватись на принципі повноти кількісного обліку всіх земельних ділянок. База даних має охоплювати землі в межах території ведення земельного кадастру, визначеного кадастровою індексною картою та завжди має бути в актуалізованому стані.

1.3. Значення земельного кадастру у виконанні земельної реформи

Державний земельний кадастр проводиться з метою забезпечення всіх учасників земельних стосунків при користуванні, володінні і розпорядженні землею. При формуванні цих відносин змінювались методи, завдання і технології земельного кадастру, відповідно і сфера застосування його інформації.

В Україні значення земельно-кадастрової інформації підвищилось тому, що її дані зацікавили не тільки державні органи влади, але і громадян та юридичних осіб, які залучені до земельних стосунків. Насамперед, це зміна форми власності на земельні ділянки, залучення її в ринковий обіг і введення земельного податку на землю.

Одну з важливих ролей у здійсненні земельної реформи відіграє державний земельний кадастр, який виконує певні функції:

- 1) регулюючу–інформаційне забезпечення формування, функціонування і удосконалювання економічних механізмів регулювання земельних відносин, удосконалення ринку землі;
- 2) фіскальну – організаційно й інформаційно забезпечити поступлення податкових платежів за земельні ділянки;
- 3) правову - забезпечення державної реєстрації правовим статусом земель;
- 4) облікову - проведення обліку земельних ресурсів як найціннішого національного надбання;
- 5) господарську – потреба в даних про якісні характеристики земель для сільськогосподарського і іншого використання [29]

На основі зібраної інформації, земельний кадастр забезпечує земельно-кадастрові роботи, спрямовані на організацію ефективного використання земель, проведення контрольних функцій держави щодо використання і управління землею. З залученням землі до ринкового обігу, додаткову актуальність набуло обговорюване питання про можливості широкого тлумачення об'єкта державного земельного кадастру: тільки земля із рукотворними об'єктами, покладами корисних природних копалин і т. ін.

Отже, державний земельний кадастр виконує ключову роль у врегулюванні земельних стосунків в державі, має особливе значення у стабілізації аграрного ринку української економіки.

1.4. Методи наукових досліджень в галузі земельних ресурсів.

Роль методології полягає в тому, що вона дозволяє систематизувати весь багаж знань й створити умови для розробки раціональних прийомів дослідження. Важливим завданням методів наукового пізнання є обробка накопичених знань, що дає змогу використання досягнень науки у практичних застосуваннях.

Методологія – наука про структуру, логістику організації, засоби та методи діяльності в різнобічних сферах науки, теорії і практики. Методологія розуміється як сукупність принципів, методів, засобів, форм наукового пізнання.[30]

Методологія розпізнає суттєві характеристики методів пізнання, що складають загальний напрямок дослідження. Тому, методологія вивчає засоби, методи та прийоми, які допомагають визначати та будувати різні галузі знань. [30. с. 54].

Методологічна система включає:

- а) принципи проведення та організації наукового дослідження;
- б) методи та способи визначення наукового дослідження та його стратегій;
- в) науковий відділ, який включає понятійну базу наукового дослідження.

Метод – це сукупність операцій чи прийомів практичного або теоретичного освоєння дійсності, які підпорядковані розв’язанню конкретній задачі.

Методологія наукових досліджень поділяється на два рівні пізнання:

- теоретичне - висунення і розвиток наукових теорій і гіпотез, створення законів та їх співставлення;

- емпіричне - дослідження і спостереження конкретних явищ, експериментів та класифікація, групування та опис результатів експерименту і дослідження, застосування їх у практичній діяльності людей. [30. с.55].

Загальнонаукові методи використовуються в емпіричних і теоретичних дослідженнях. До них належать синтез і аналіз, дедукція і індукція, аналогія і моделювання, конкретизація і абстрагування, системний та функціональний аналіз.

Аналіз – це метод дослідження, що включає вивчення предмета за

допомогою практичного або уявного розчленування його на окремі складові. Кожна із цих частин аналізується у межах єдиного цілого.

Синтез - це метод вивчення досліджуваного об'єкта у його цілісності, в єдиному зв'язку його частин.

Дедуція - це метод логічного висновку від загального до часткового, а потім його складових елементів.

Аналогія – це метод наукового дослідження за допомогою якого досягається пізнання предметів і явищ на основі їх схожості з іншими.

Моделювання – це метод наукового пізнання, який ґрунтується на заміні явища або предмета, які містять істотні риси оригіналу.

Абстрагування – це метод відволікання, завдяки якому можна переходити від конкретних запитань до загальних понять, законів розвитку. Його застосовують в економічних дослідженнях для планування на перспективу.

Методичні прийоми формуються на основі загальнонаукових методів, які відображають особливості науки, завдяки якій вони збудовані.

Балансовий метод дає можливість співставляти наявність природних ресурсів з їх використанням.

Порівняльний метод дає можливість вивчати досліджувані об'єкти через порівняння з іншими. Цей метод ми використовуємо для аналізу проходження земельної реформи.

2. СУЧАСНИЙ СТАН І АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПУСТОМИТІВЩИНІ

2.1. Характеристика природних умов і земельних ресурсів району

Пустомитівський район – є одним із районів в Львівській області. З північної сторони він межує з обласним центром м. Львовом. Населення налічує близько 116 600 осіб. Площа складає 95 300 га, котра займає одинадцяте місце серед 20 районів Львівщини. [31]



Рис.2.1. Розташування Пустомитівського району в розрізі районів Львівщини

Південну частину Львівської Галицько-Волинської западини географічно займає Пустомитівщина, котра заповнена потужною глибиною осадових порід і належить до Східно-Європейської платформи.

Корисні копалини представлені у вигляді піску, вапняку і глини. Джерела мінеральної води знаходяться у м. Пустомити. Рельєф території горбисто-рівнинний. Велику частку Пустомитівщини припадає на Подільську височину.

Клімат в основному помірний, від морського і до континентального, де перевагу має помірне морське повітря з Атлантики.

| Основні дані | |
|-----------------|--------------------------|
| Країна: | Україна |
| Область: | Львівська область |
| Код КОАТУУ: | 4623600000 |
| Утворений: | 1959 |
| Населення: | ▲ 116 600 (на 2.03.2019) |
| Площа: | 953 км ² |
| Густота: | 118.5осіб/кв. км |
| Районний центр: | Пустомити |
| С/ради: | 38 |
| Міста: | 1 |
| Смт: | 1 |
| Села: | 101 |
| Селищні ради: | 1 |

Середня кількість опадів – 670-750 мм, а висота снігового покриву складає 15-20 см. Річки відносяться до басейну Дністра і Західного Бугу. На території регіону знаходяться ставки, а у селі Ставчани знаходиться філіал Інституту рибництва. [31]

Територія району представлена сірі, темно-сірі і світло-сірі опідзолені ґрунти, а також чорноземи опідзолені. Досить значна частина земель розорана, лісові площі становлять 15,1 тис. гектарів, а основними породами дерев є буки, дуби, граби, сосни.

На території Пустомитівщини чітко виділено п'ять природних районів: Львівське плато, Бібрське горбогір'я, Давидівське пасмо, Грядове Побужжя і Львівське Опілля.

Територією регіону перетинає багато важливих автомобільних шляхів, серед котрих Е 471 і Е 40.

На Пустомитівщині є 1 міська рада, 1 селищна та 38 сільських рад, котрі об'єднуються в 101 населений пункти й підпорядковуються Пустомитівській районній раді. Населення становить 116 тис. осіб.

У галузях економіки працює близько 32 тис. осіб, з котрих в організаціях, підприємствах і установах – 16 тис. осіб.

2.2. Загальні відомості про сучасний стан використання земельних ресурсів

В регіоні функціонує 1 міська рада (Пустомити), 1 селищна (Щирець), 38 сільські ради, котрі об'єднуються в 101 населений пункт.



Рис. 2.2. Структура с/г угідь Пустомитівщини.

Виробництвом с/г продукції в регіоні займається 29 с/г підприємств, з котрих 2 приватні агрофірми, 17 ТзОВ, 4 відкритих акціонерних товариства, 2 державних с/г підприємств, 3 міжгосподарських підприємства. Територія Пустомитівщини становить 95 300,00 га, з них с/г угіддя - 67,654 тис. га, інші с/г угіддя - 1,96 тис. га, забудовані землі - 6,420 тис. га, водні ресурси – 1,776 тис. га, лісовкриті площі - 16,471 тис. га. Структура с/г угідь висвітлена у таблиця 2.1.

Таблиця 2.1

Експлікація земель за угіддями на території Пустомитівщини

| угіддя | площа ,тис .га | % |
|------------------|----------------|--------|
| рілля | 42,6380 | 44,8 |
| кормові угіддя | 19,7920 | 20,6 |
| б/ насадження | 0,3120 | 0,3 |
| всього с/г угідь | 62,7350 | 65,9 |
| лісовкриті площі | 16,4710 | 17,5 |
| забудовані землі | 6,27810 | 6,8 |
| болота | 0,2190 | 0,2 |
| під водою | 1,7920 | 1,6 |
| ін. землі | 7,5590 | 8,1 |
| Всього | 95,3000 | 100,00 |

Склад земельних угідь і їх співвідношення регіону в 1981 році приведено у табл. 2.2 і на рис 2.3. За 40 років процентне співвідношення угідь в цілому залишалось стабільним, а загальний аналіз нереальний через зміну в класифікації угідь з кількісного обліку.

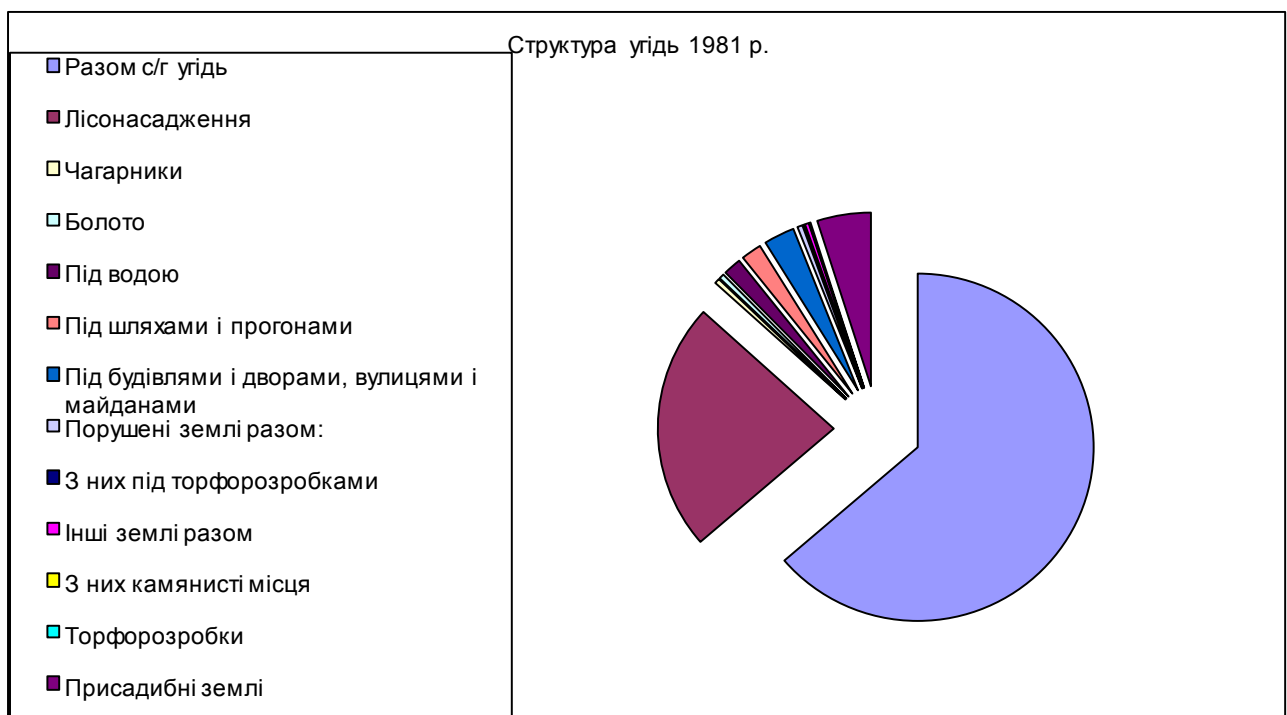


Рис 2.3. Структура земельних угідь Пустомитівщини станом на 1981 року

Таблиця 2.2

Співвідношення і склад угідь району на 1981р.

| угіддя | 1981р. | |
|------------------------------------|----------------|------|
| | площа, тис. га | % |
| Рілля | 33,5 | 41,5 |
| Б/ н | 0,2 | 0,2 |
| Сіножаті | 10,2 | 11,6 |
| Пасовища | 9,4 | 11,5 |
| Всього с/г угідь | 54,3 | 63,2 |
| Лісовкриті площі | 19,3 | 22,9 |
| Чагарники | 0,3 | 0,4 |
| Болото | 0,4 | 0,4 |
| Під водою | 1,4 | 1,7 |
| Під прогонами та шляхами | 1,9 | 1,7 |
| Під вулицями, будівлями та дворами | 2,3 | 2,7 |
| Порушені землі всього: | 0,7 | 0,7 |
| З них торфовища | 0,2 | 0,2 |
| Ін. землі всього | 0,5 | 0,3 |
| Торфорозробки | 0,2 | 0,2 |
| Присадибні ділянки | 4,3 | 4,4 |
| Всього земель у межах району | 84,1 | 100 |

В регіоні нараховується 129 с/г підприємств різних форм власності, з них 115 фермерських господарств.

Із загальної кількості підприємств 110 господарств спеціалізується на рослинництві, 12 на тваринництві та 7 на рослинництві і тваринництві.

С/г угіддя складають площу - 54,3 тис. га., в т. ч. ріллі - 33,5 тис. га, чи 54,3 % від площі с/г угідь.

В користування і власність господарствам усіх форм надано 54 300 гектарів с/г угідь (с/г підприємствам – 15 500 гектарів, населенню – 38 800 гектарів), з них ріллі – 45 900 гектарів (с/г підприємствам – 14 100 гектарів, населенню – 31 800 гектарів).

Посівна площа в 2021 р. по усіх категоріях господарств складала – 37 700 гектарів ріллі, що на 800 гектарів більше ніж б у 2019 р. (по с/г підприємствах – 16 500 гектарів або на 6 % більше по відношенню до

минулорічного). За рахунок сільськогосподарських підприємств зросла загальна посівна площа .

За підсумками роботи аграрної галузі в 2021 році виробництво валової продукції до рівня попереднього зменшилось на 10,2%, в тому числі в рослинництві на 9,4% і в тваринництві на 11,0%. На рівень виробництва валової продукції мало вплив зменшення виробництва зернових культур і м'яса птиці у с/г підприємствах, а також овочів і картоплі в господарствах місцевого населення.

Усі категорії господарств регіону в 2021 році виробили зернових культур - 52 000 тон чи 80,2 % до минулорічного рівня , цукрових буряків – 31 600 тон чи на 31 400 тон більше до минулого року , олійних культур -15 800 тон чи 102,4% до минулорічного, картоплі – 152 500 тон чи 5% і овочів – 62 200 тон чи 88,5 % до рівня 2020року.

2.3. Якісний стан та характеристика земельного фонду

Лісостепова зона в адміністративному районі займає 18.8% території. Найпоширеніші цієї зони є темно-сірі, ясно-сірі і чорноземи опідзолені суглинкові ґрунти.

Ясно-сірі опідзолені ґрунти розміщені на значній площі с/г угідь. В більшості вони є середньо-кислі й зазнають дії водної ерозії.

Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені суглинкові ґрунти є найбільш продуктивними та універсальними у використанні ґрунтами. В полезахисних сівозмінах з застосуванням агротехнічних заходів використовують середньо й сильно змиті відміни.

Тут найбільш поширенішими являються дерново-підзолисті ґрунти. Дерново-підзолисті супіщані і суглинкові ґрунти характеризуються кращими агрохімічними і водно-фізичними властивостями, та високою родючістю.

Дернові середньо суглинкові і легкосуглинкові ґрунти на алювії карбонатних порід придатні під кормові культури, трави, овочі.

Не великі площі припадають на чорноземи глибокі легкосуглинкові, котрі придатні під всі с/г культури.

На рівнинно-знижених місцевостях найпоширенішими є лучні легкосуглинкові ґрунти. Найбільшу площу с/г угідь займають лучно-болотні ґрунти.

Інформація про розподіл земель району за експозицією схилу наводиться в табл. 2.3. Близько 84% ріллі регіону знаходяться на схилах до 2 градусів, а більше 1,1 тис. га - на схилах більше 5 градусів.

Таблиця 2.3

Експлікація угідь Пустомитівщини за експозицією схилів

| вгіддя | загальна площа, тис. га | за експозицією схилів | | | | | | | | |
|------------------|-------------------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|------|-------|-----|-------------------------|
| | | 0-1 | 1-2 | 2-3 | 3-5 | 5-7 | 7-10 | 10-15 | >15 | Не обст еже ні |
| рілля | 34,5 | 28,3 | 2,5 | 1,9 | 1,0 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | - | 0,3 |
| б/насадження | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| сіножаті | 7,7 | 7,3 | - | 0,1 | - | 0,2 | - | - | - | 0,1 |
| пасовища | 10,5 | 9,0 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | - | 0,2 |
| вс: с/г угіддя | 52,7 | 45,6 | 2,8 | 2,2 | 1,1 | 0,8 | 0,2 | 0,4 | - | 0,6 |
| лісовкриті площі | 3,9 | 3,3 | 0,2 | 0,1 | - | 0,2 | - | 0,1 | - | - |
| чагарники | 0,2 | 0,2 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| болота | 0,3 | 0,3 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ін. не с/угіддя | 3,2 | 2,5 | 0,1 | - | - | - | - | - | - | 0,6 |
| разом | 61,7 | 51,9 | 3,1 | 2,3 | 1,1 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | - | 0,6 |

На Пустомитівщині нараховується 43 500 гектарів перезвожених і заболочених земель, що складає 82.6 % від наявних с/г угідь.

Тому в ряді господарств регіону спостерігається досить низька продуктивність угідь.

Найбільше перезвожених і заболочених земель виявлено в господарствах Поліської зони. Згідно звітно-статистичних даних в районі налічується 370 га порушених земель, з котрих 149 га порушені в результаті видобування торфу.

Також в регіоні нараховується 20 гектарів кам'янистих місць, з котрих 13 гектарів знаходиться в населених пунктах с. Попеляни. с.Сухоріччя, с.

Верхня Білка, с. Вовків, с. Гуменець. Це поява на поверхні землі кам'янистих порід. На території Пустомитівщини більше 8 000 га – це осушені землі.

На території районі осушено 35 000 гектарів с/г угідь, з них 19 500 гектарів за допомогою гончарного дренажу. Однією з причин цього є незабезпечення окремими системами регулювання водно-повітряного балансу. Значна частина осушувальних систем потребують тотальної реконструкції. В деяких господарствах незадовільно здійснюється технічний догляд за внутрігосподарською осушною мережею (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Технічний стан меліоративних систем на осушених землях на 1.01.2021 р.

| № | назва с/г підприємств, землекористувачів, установ, організацій без земель особистого користування | усього осушених с/г угідь в господарствах | з них |
|----|---|---|--|
| | | | площа с/г угідь на котрій необ. підвищ. техрівень о/сист |
| 1 | АГРОФІРМА "БУК" | 81,849 | |
| 2 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗАХІД " | 12,457 | |
| 3 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОЗЕРО" | 76,322 | |
| 4 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АЗИМУТ" | 81,262 | |
| 5 | ТОВ "Мрія" | 262,635 | |
| 6 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕРЕС" | 2,578 | |
| 7 | ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АГРОФІРМА "АГРОСМРІЯ" | 783,355 | |
| 8 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "О ГАЛИЧИНА" | 54,227 | |
| 9 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДІЯ" | 245,125 | |
| 10 | ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АГРОФІРМА "АГРОБІЗНЕС" | 568,744 | |
| 11 | ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АВВ 10" | 218,527 | |
| 12 | ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ДАРИНА" | 375,411 | 52 |
| 13 | ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "Джерело" | 341,815 | |
| 14 | СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ КООПЕРАТИВ "Солонка" | 73,478 | |
| 15 | ПРИВАТНА АГРОФІРМА "Дударі" | 25,491 | |
| 16 | ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "Мій край " | 219,832 | |
| 17 | КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ГАЛИЧАНКА" | 131,440 | |
| 18 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКСПРЕС Д" | 498,767 | |
| 19 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛАНС" | 171,154 | |
| 20 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕХО ДОЛИНА" | 439,272 | |

продовження таблиці 2.4

| | | | |
|----|---|------------------|------------|
| 21 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Щирецьке" | 843,123 | |
| 22 | ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗУБРА" | 312,137 | |
| 23 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СОКІЛ" | 286,226 | |
| 24 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДАРИ ЗЕМЛІ" | 158,119 | |
| 25 | ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ЗУБР" | 464,673 | |
| 26 | ВАТПУСТОМИТІВСЬКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКА МАШИННО- ТЕХНОЛОГІЧНА СТАНЦІЯ | 522,879 | |
| 27 | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОБУД" | 141,285 | 143 |
| 28 | ВИРОБНИЧИЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ КООПЕРАТИВ ІМЕНІ Т. ШЕВЧЕНКА | 214,850 | |
| 29 | ПУСТОМИТІВСЬКА ФІЛІЯ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ " ЮКРЕЙН ГРУП" | 110,230 | |
| 30 | ДП "ЛЬВІВСЬКА ДОСЛІДНА СТАНЦІЯ ІНСТИТУТУ РИБНОГО ГОСПОДАРСТВА | 5,2368 | |
| | РАЗОМ | 9210,5145 | 195 |

Питома вага багаторічних насаджень і ріллі у загальній площі с/г угідь складає 65%, що є досить високою.

Кормові угіддя складають 16 800 гектарів, що становить 77,5%. Незважаючи на це, в господарствах регіону налічується ще 3 900 гектарів не залужених і 500 гектарів заболочених природних кормових угідь.

2.4. Стан оренди і ринку земельних ділянок на території регіону

Земельний кодекс України регламентує продаж земельних ділянок не с/г призначення і тим значно активізує територію Пустомитівщини. На даний час сформувалась нормативно-правова база, котра створила реальні умови для придбання земельних ділянок не с/г призначення у власність юридичних і фізичних осіб.

Для прикладу треба звернути увагу на формування ринку земель на території регіону шляхом продажу земельних ділянок не с/г призначення для проведення комерційної діяльності.

На даний час характерними ознаками земельного ринку є те, що однакові за призначенням, технічними і фізичними характеристиками земельні ділянки можуть мати різну вартість. Це можна пояснити тим, що існує неоднорідна закупівельна спроможність учасників земельного ринку в різних регіонах, рівновага попиту і пропозиції, ряд інших факторів. Таку регіональну різноманітність має ринок житлової й нежитлової нерухомості. Можуть також проявлятися особливі обставини оцінки. Тому проводити будь-які порівняння у вартості продажу земельних ділянок доступно тільки в межах моніторингу, статистичного аналізу чи з метою наукових досліджень, а прийняття даних на основі управлінських рішень можуть мати невтішні результати.

Тому, за період 2012 - 2021 рр. на території Пустомитівського району було продано 135 земельних ділянок не с/г призначення, загальною площею 52,2 гектари, а ціна продажу земельних ділянок склала 6 786 358 гривень.

Динаміка стану продажу земельних ділянок Путомитівщини показано в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Продаж земель нес/г призначення в Пустомитівському районі

| роки | к-сть | площа, га | заг. вартість, грн | вартість 1м. кв. грн. | серед. розмір ділянки, га |
|------|-------|-----------|--------------------|-----------------------|---------------------------|
| 2012 | 11 | 6,3770 | 266440 | 4,20 | 0,4532 |
| 2013 | 14 | 3,5250 | 171627 | 5,00 | 0,2387 |
| 2014 | 10 | 1,3830 | 1213215 | 8,91 | 0,1225 |
| 2015 | 13 | 0,7780 | 102202 | 11,47 | 0,0979 |
| 2016 | 25 | 10,8490 | 984302 | 9,82 | 0,5374 |
| 2017 | 9 | 3,2540 | 384182 | 12,74 | 0,4295 |
| 2018 | 19 | 8,5160 | 1363789 | 16,13 | 0,4452 |
| 2019 | 23 | 8,9800 | 1552245 | 18,57 | 0,3619 |
| 2020 | 18 | 7,5205 | 1123425 | 15,00 | 0,4637 |
| 2021 | 13 | 3,4254 | 643399 | 19,98 | 0,2348 |

Тому, виходячи з таблиці 2.5 можна зробити висновок, що найвища вартість земель не с/г призначення в регіоні у 2019 році склала 1 552 245 гривень площею 8, 9800 гектарів, а 1 м. кв.– 18,57 гривень.

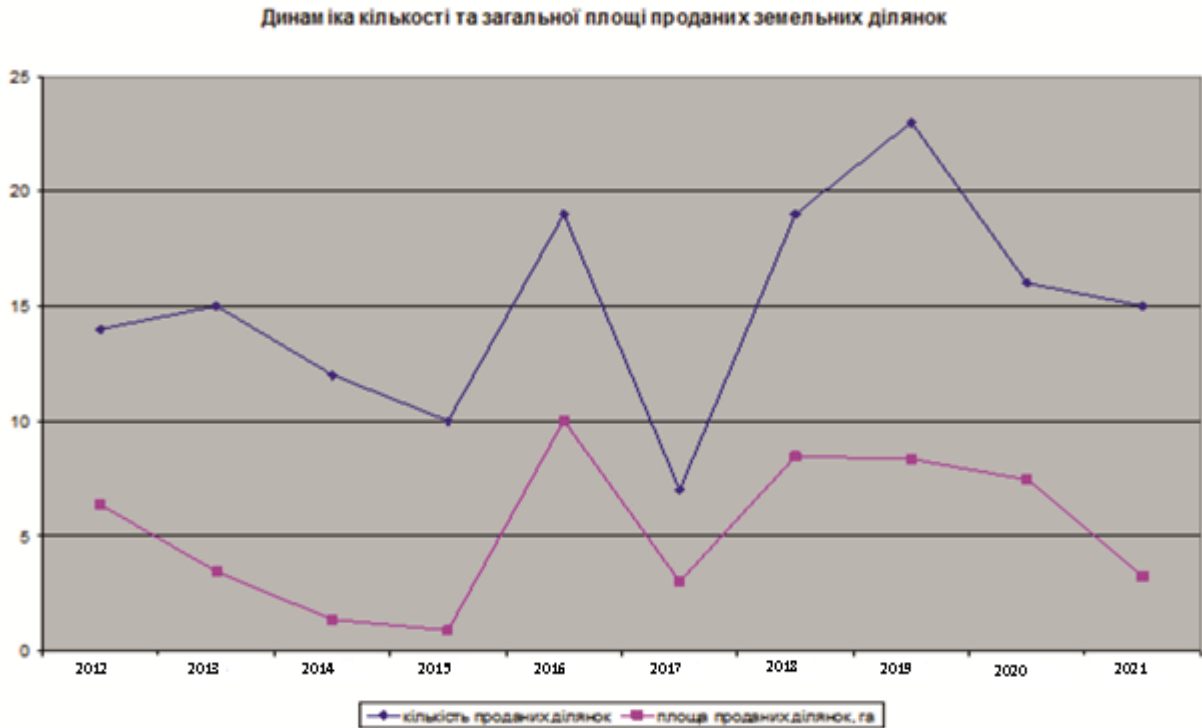


Рис. 2.4. Динаміка кількості та загальної площі проданих земельних ділянок



Рис. 2.5. Загальна вартість проданих земельних ділянок

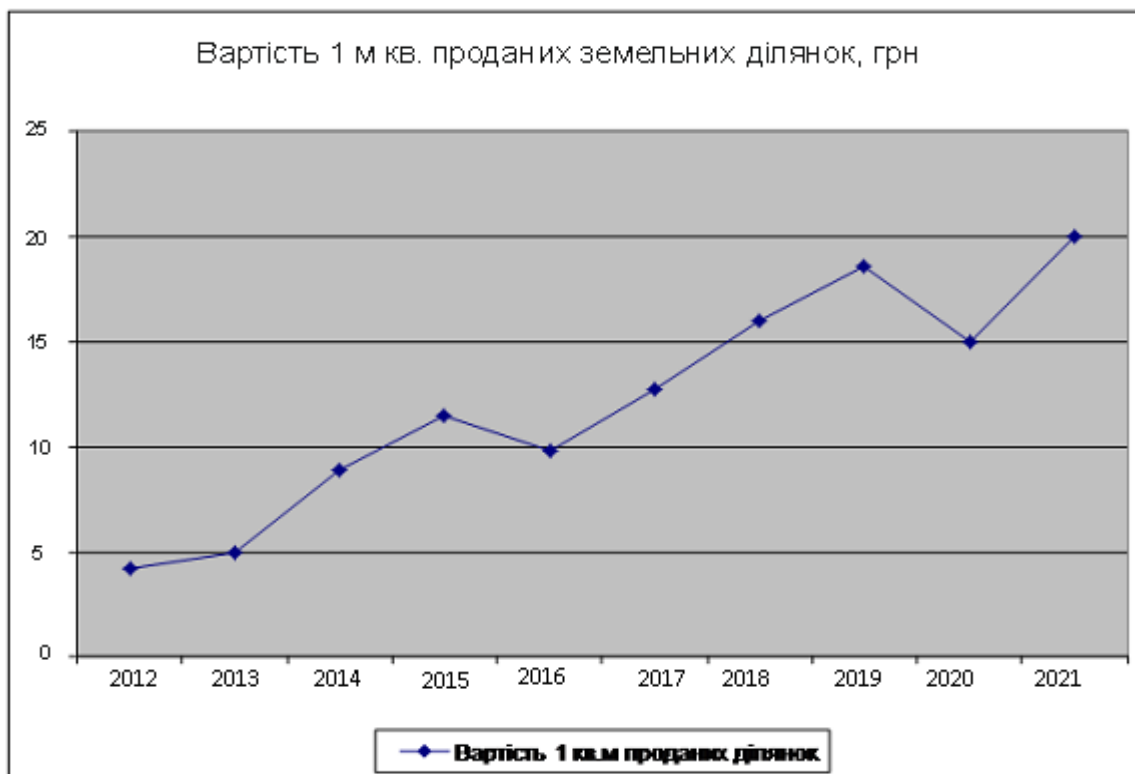


Рис. 2.6. Вартість 1 кв. м. проданих земельних ділянок



Рис. 2.7. Середній розмір проданої земельної ділянки

Більша частина проданих земельних ділянок (81,5%) призначена для комерційного використання; 12,4% - це промислові об'єкти, 2,5% - це ділянки під об'єктами автотехнічного обслуговування, 1,3% - це інші.

Найбільш активно відбувалась приватизація невеликих земельних ділянок середнім розміром ділянки - 3600 м. кв. , а середня ціна ділянки складала - 44 765,68 гривень.

Впродовж 2021 р. підготовлена відповідна документація і продано у власність 17 земельних ділянок не с/г призначення загальною площею 7,5320 гектари вартістю – 1 154 565 гривень, з них:

- гр. Кошіль І.В. (Пустомитівська м/р) - площею 0,9366 га на суму 1 988 793,0грн;
- ТзОВ «Вікторія» (Пустомитівська м/р) - площею 0,1620га на суму 51677,0грн;
- гр. Жук М.Д. (Давидівська с/р) - площею 0,0673га на суму 18335,0грн;
- СПД Тріска Б.В. (Борщовицька с/р) - площею 0,0478га на суму 9831,0грн;
- гр. Серета П. В. (Пустомитівська м/р) - площею 0,4789га на суму 116139,0грн;
- СПД Михалик Ю.З. (Щирецька селищ./р) - площею 0,0145га на суму 2244,0грн;
- гр. Товарянська Б.Б. (Пустомитівська м/р) - площею 0,1353га на суму 51851,0грн;
- СПД Клебанюк Б. О. (Вовківська с/р) - площею 0,1163га на суму 20843,0грн;
- гр. Івашків С. Н. (Жирівська с/р) - площею 0,0063га на суму 3230,0грн;
- СПД Сахарюк Г.К. (Щирецька селищ./р) - площею 0,0633га на суму 24670,0грн;

- гр. Кушаба К.Д. (Пустомитівська м/р) - площею 0,0021га на суму 1545,0грн;
- гр. Курій Г. Б. і гр. Цар Д. В. (Пустомитівська м/р) - площею 5,3651га на суму 595 645,0 грн;
- гр. Соляр В.В. (Пустомитівська м/р) - площею 0,0041га на суму 2324,0грн;
- гр. Нечайко Г.І. (Пустомитівська м/р) - площею 0,0039га на суму 2154,0грн;
- гр. Бала Б.Д. і СПД Котик Ю.З. (Пустомитівська м/р) - площею 0,0178га і суму 13428,0грн;
- гр. Сениця Г.К. (Пустомитівська м/р) - площею 0,0031га на суму 2315,0грн.

На протязі 2021 року від продажу земельних ділянок не с/г призначення до бюджету поступило 1 455 643 гривень.

Актуальним є питання передачі в оренду земельних ділянок не с/г призначення. На малюнках 2.8-2.11 приведено дані про середній термін оренди, загальну вартість орендної плати, площу ті кількість укладених договорів оренди нес/г використання з земель комунальної і державної власності.

Таблиця 2.6

Динаміка укладання договорів оренди земель державної власності на

Пустомитівщині

| роки | к-сть договорів | площа, га | сума орендної плати за 1 рік, грн | орендна плата за 1 га |
|------|-----------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|
| 2017 | 181 | 1383,2438 | 229 583,83 | 165,15 |
| 2018 | 258 | 2853,5133 | 362 871,55 | 126,23 |
| 2019 | 249 | 2286,5925 | 1 382 322,17 | 602,86 |
| 2020 | 196 | 417,388 | 1 015 793,8 | 2427,06 |
| 2021 | 185 | 427,5779 | 10 089 417,42 | 2364,35 |

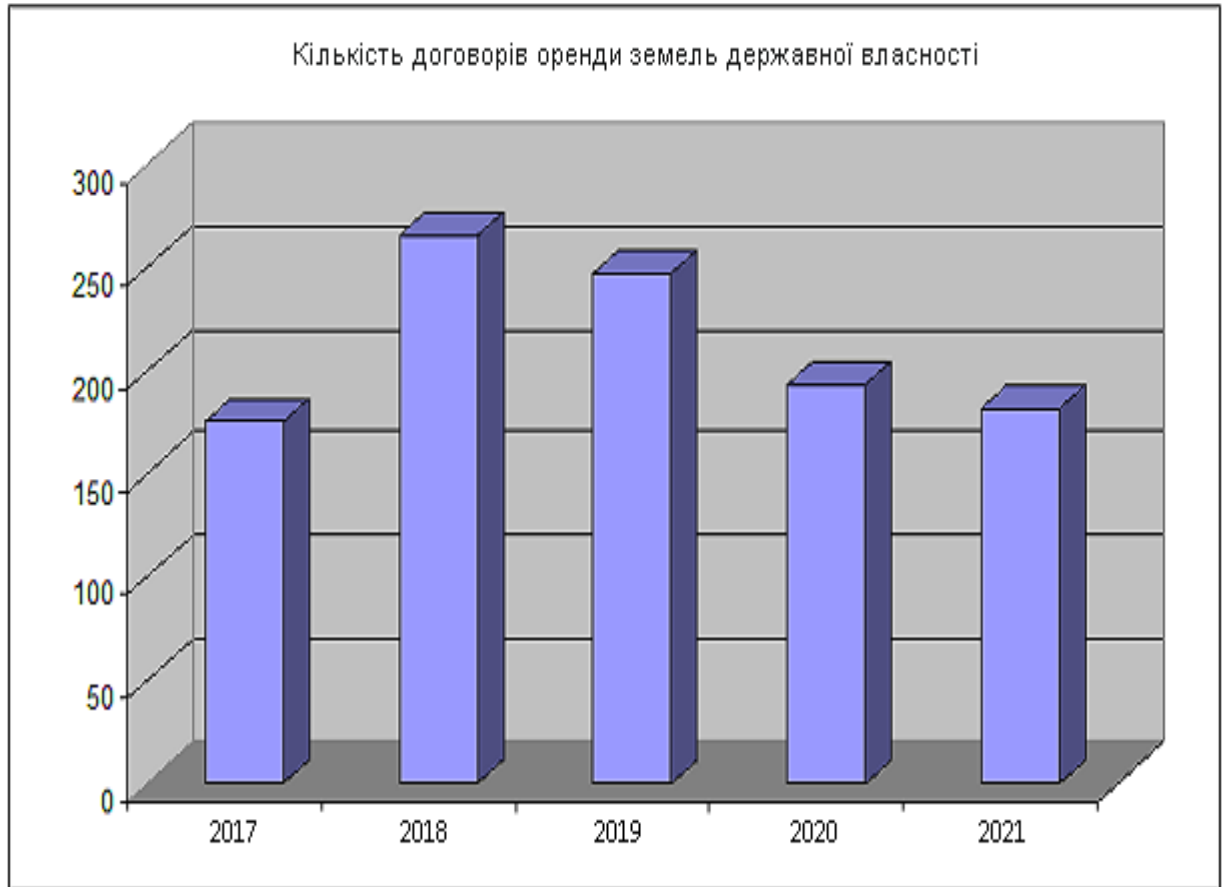


Рис. 2.8. Кількість договорів оренди земель державної власності

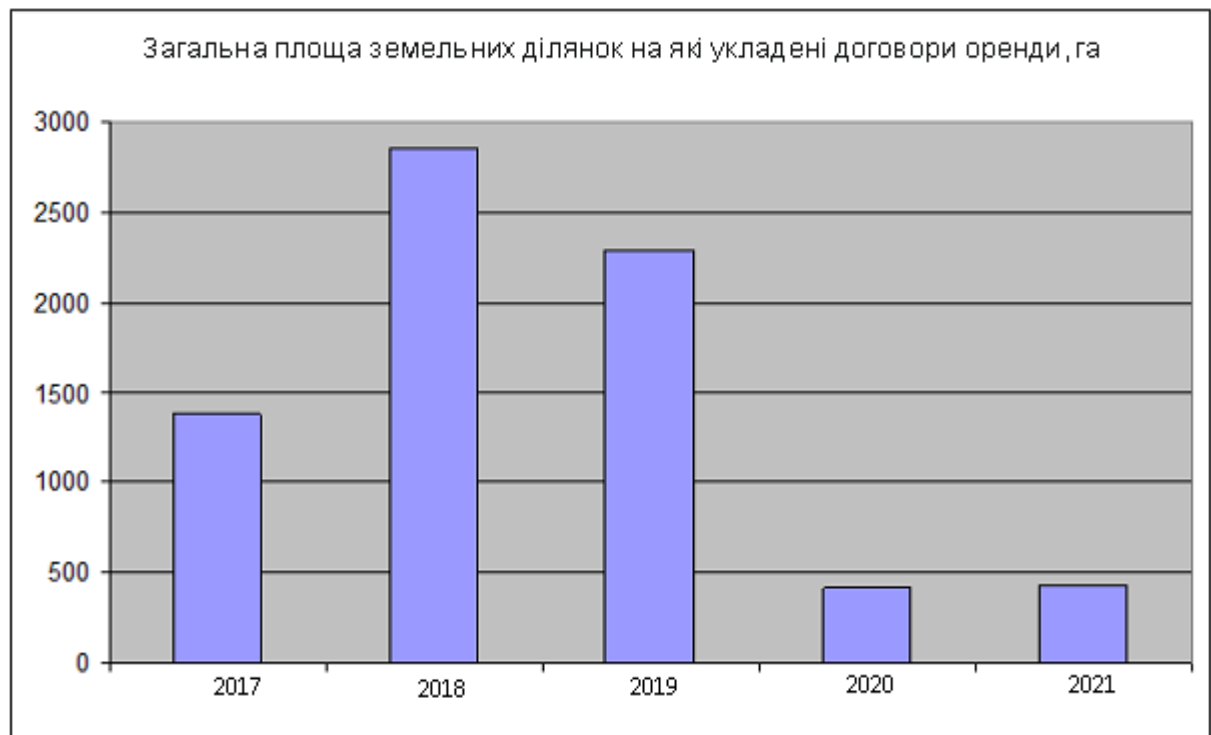


Рис. 2.9. Загальна площа земельних ділянок на які укладені договори оренди

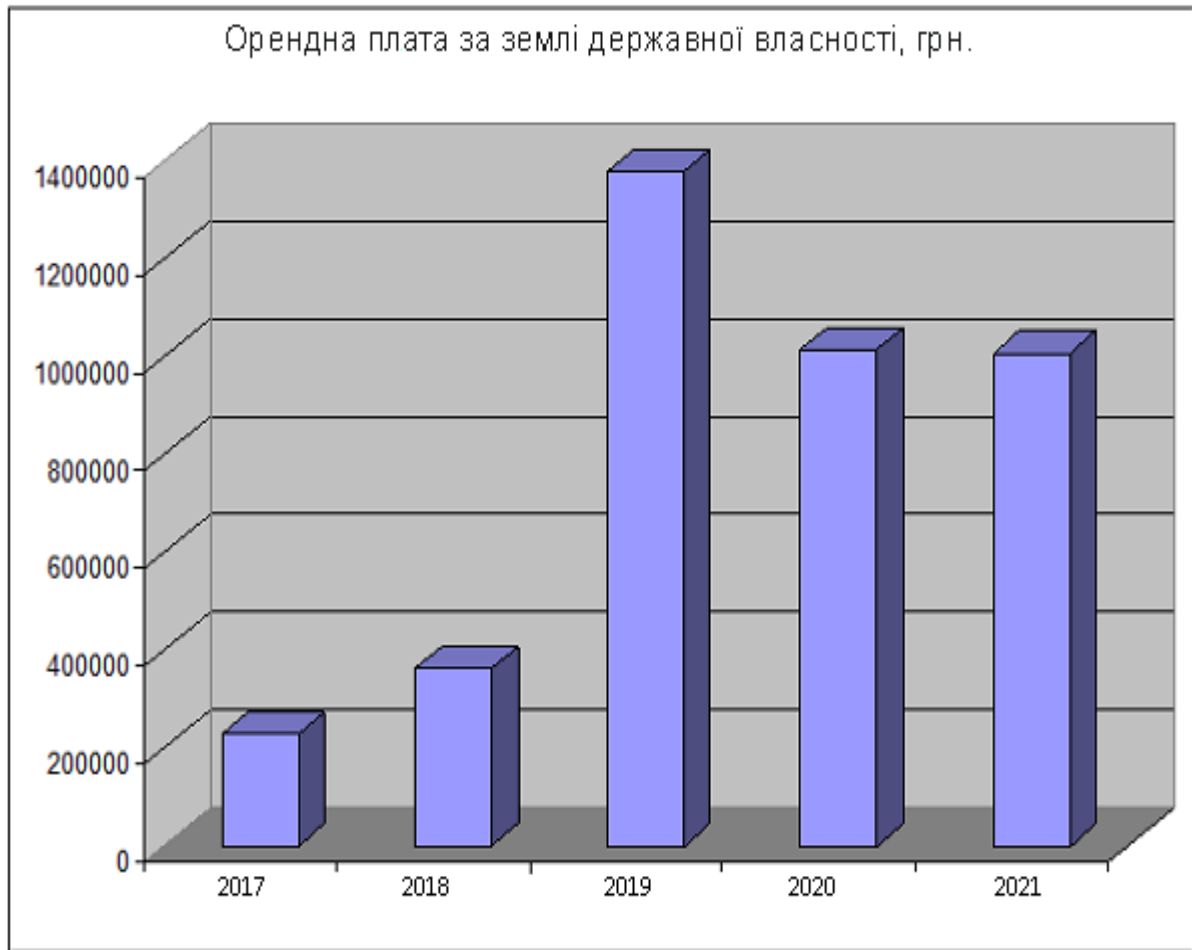


Рис. 2.10. Орендна плата за землі державної власності



Рис. 2.11. Орендна плата за 1 га земель державної власності

Таблиця 2.7

Договори оренди земельних ділянок на Пустомитівщині станом
на 31.11.2021 р.

| № | місце розміщення ділянки | площа ділянки | назва орендаря | цільове використання наданої ділянки | терміни дії договорів | сума орендної плати за 1 рік |
|---------------|--|---------------|---|--|-----------------------|------------------------------|
| в межах н. п. | | | | | | |
| 1 | с. Годовиця вул. Шевченка, 10 | 0,0812 | Підприємець Тарасова Л. Б, с. Годовиця, ЄДРПОУ 2532514729 | для будівництва і обслуговування кафе | 49р до 21.02.62 | 1075,39 |
| 2 | м. Пустомити вул. Сонячна, 21 | 0,0033 | ФОП Павлик М. Л, ЄДРПОУ 2353101125, м.Пустомити вул. Грушевського, 5 | для встановлення торгових павільйонів | 10р до 10.05.25 | 8751,33 |
| 3 | м. Пустомити вул. І. Франка, 15а | 0,0653 | ВАТ "Концерн хлібпром", ЄДРПОУ 05411021, м. Львів вул. Золота, 1 | для обслуговування магазину | 10р до 25.03.25 | 4533,02 |
| 4 | м. Пустомити вул.Львівська, 120 | 0,0200 | ПП "Вокс-ЛВ" ЄДРПОУ 20780315, смт .Щирець вул. Городоцька, 3 | для обслуговування будівель насосної станції | 10р до 27.10.30 | 155,93 |
| 5 | м. Пустомити вул. Котляревського, 32 | 0,7241 | ВАТ "Городоцький пивоварний завод", ЄДРПОУ 00482626, м.Пустомити вул.Львівська, 7 | для обслуговування виробничих споруд | 10р до 12.08.25 | 18342,52 |
| 6 | м. Пустомити вул.Т.Шевченка, 10 | 1,8000 | ВАТ "Городоцький пивоварний завод", ЄДРПОУ 00362614, Шевченка вул., 20 | для обслуговування виробничих споруд | 10р до 13.09.30 | 42842,05 |
| 7 | м.Пустомити вул.Зелена, 7 | 0,1825 | ФОПКучма Р. А, ЄДРПОУ№ 2674216112, м. Пустомити вул.Наливайка,10 | для реконструкції приміщення колишньої лазні під приміщення магазинів. | 49р до 07.10.62 | 18228,35 |
| 8 | м. Пустомити вул. М. Коцюбинського, 44 | 0,0033 | ФО-П Гнідь Н. О, ЄДРПОУ 2587217819, м.Пустомити вул.Лісова, 68 | для обслуговування торгового центру | 25р до 03.09.40 | 168,65 |
| 9 | с.Семенівка вул.Мідна, 22а | 0,0150 | ФОП Романів М. В, ЄДРПОУ 2383214025, с.Зубра | для обслуговування торгових павільйонів | 49р до 15.11.62 | 942,25 |
| 10 | смт. Щирець | 0,3683 | ТзОВ "Ренам", ЄДРПОУ 22231283, м.Львів вул.Клепарівська, 22а | для обслуговування споруд цеху залізобетонних виробів | 15р до 22.11.30 | 2255,93 |
| 11 | смт. Щирець | 0,0077 | ФОП Репа Н.Р., ЄДРПОУ 2643621617, смт.Комарн о вул.Плугова, 21 | для обслуговування торгового павільйону | 10р до 13.08.25 | 115,53 |
| 12 | м.Пустомити вул.І. Франка, 5 | 0,1579 | гр.Гладишевська Б. Й, ЄДРПОУ 2438309202, м. Комарно | для обслуговування кафе "Золотий ключик" | 10р до 15.07.25 | 3569,09 |
| 13 | с..Лапаївка | 14,5830 | ФОП Лабінська І. В., ЄДРПОУ 2337706216 с.Миклашів | для рибогосподарського використання | 49р до 15.10.62 | 8152,78 |

продовження таблиці 2.7

| | | | | | | |
|-----------------------|--|----------------|---|---|-------------------------|-----------------------|
| 14 | сmt.Щирец вул.Плугова, 31 | 0,0633 | гр.Рибінський Б. І., ЄДРПОУ 2127703728, сmt.Щирец вул.Галицька, 31 | для обслуговування викупленого приміщення цукрового заводу | 5р до 17.05.23 | 3788,09 |
| 15 | м.Пустомити вул.Пасічна, 33г | 0,0867 | гр.Шмигельський І.Т., ЄДРПОУ 2217015895, м.Пустомити вул.Джерельна, 12 | для обслуговування майстерні з ремонту с/г техніки | 5р до 08.05.23 | 7922,27 |
| 16 | м. Пустомити вул.Ботвіна, 78в | 0,3825 | СТ "Капелька, ЄДРПОУ 30853608, м. Пустомити вул. І.Франка, 78а | для облаштування цеху з виробництва мінеральної води в сmt.Красне вул.І.Франка, 3 | 5р до 22.02.23р | 24564,92 |
| 17 | РАЗОМ | 18,7624 | | | | 154 218,15 |
| за межами н.п. | | | | | | |
| 1 | с.Скнилів вул.Нова, 22 за межами н.п. | 1,8419 | ФО-П Онишків Н. М., ЄДРПОУ 2581617434, , м.Львів вул.Плугова, 21/4 | для обслуговування існуючих приміщень складу автозапчастин під кафе | 49р до 22.03.62 | 41884,75 |
| 2 | Чижиківська с/р за межами н.п. | 0,6500 | ФОП Стадник В.І., ЄДРПОУ 2795102283, м.Пустомити вул.Золота 3а | для будівництва і обслуговування столярного цеху | 49р до 25.04.62 | 5922,5 |
| 3 | Солонківська с/р за межами н.п. | 0,9587 | ФОП Пришляк Р.Р., ЄДРПОУ 2295304844, сmt.Щирець вул.Шевченка,1 | для будівництва та обслуговування складських будівель | 49р до 17.02.62 | 8233,6 |
| 4 | Пасіки-Зубрицькі (за межами н.п.) | 7,87975 | гр.Смик А. П., ЄДРПОУ 1798501454, м.Пустомити вул.Князівська, 35 | для рибогосподарського використання | 49р до 16.05.62 | 7522,42 |
| 5 | с.Муроване вул.Шевченка, 22 за межами н.п. | 0,5682 | ФОП Левко І. В., ЄДРПОУ 2526418316, с.Ямпіль вул.Львівська, 85 | для обслуговування цеху по виробництва бетонних виробів | 25р до 15.04.40 | 5232,49 |
| 6 | с.Оброшино вул.Шухевича, 33 | 0,5987 | гр.Король В. В., с.Ожидів, ЄДРПОУ 2823404438 і гр.Бокійчук Ю. Є., с.Струтин Золочівського р- ну | для реконструкції викуплених приміщення картоплексовища у рибокоптильний цех | 49р до 05.08.62 | 4970,15 |
| 7 | Кротошинська с/р | 5,5336 | ТзОВ "Фірма Пік плюс" с.Щирець вул.Золота, 3, ЗКПО 33186509 | для обслуговування виробничих будівель | 15р до 09.11.25, | 7920,01 |
| 8 | Пустомитівська м/р | 18,8857 | ФГ "ЗОЛЯ", Застріжний Р. Я.78417339, м.Пустомити вул. Миру, 30 | для ведення фермерського господарства | на 20р до 25.10.2040 | 1780,89 |
| 9 | с.Соколівка вул.Плугова, 35 за межами н.п. | 0,2389 | ФОП Дацко І. П., ЄДРПОУ2472416486, с. Соколівка | для обслуговування цеху з виробництва залізобетонних виробів | 49р до 15.08.62 | 2178,09 |
| 10 | с.Чишки вул.Золота, 20 а за межами н.п. | 0,2947 | ФОП Мужик В. Д., ЄДРПОУ 2915413471, с.Чишки | для реконструкції КПП з навісом під столярний цех | 49р до 24.04.62 | 1156,86 |
| 11 | РАЗОМ | 37,8725 | | | | 86610,78 |
| 27 | ВСЬОГО | 56,3229 | | | | 241138,85 |

Таблиця 2.8

ІНФОРМАЦІЯ

про договори оренди земельних ділянок державної власності по місцевих радах Пустомитівщини станом на 01.01.2021 р.

| назва місцевої ради | заг. к-ть діючих договорів в оренди стан на 01.01.21 р. | площа зем. ділянок за діючими договорами оренди, га | сума орендної плати на 1 рік за договорами оренди, грн | з них | | | | | |
|----------------------|---|---|--|-----------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------------|
| | | | | в межах нас. п. | | | за межами нас. п. | | |
| | | | | к-ть | площа, га | сума орендної плати на 1 рік, грн | к-ть | площа, га | сума орендної плати на 1 рік, грн |
| Пустомитівська м/р | 11 | 49,3358 | 15486,61 | 8 | 30,5291 | 13521,35 | 4 | 19,1167 | 2172,26 |
| Наваріївська м/р | 7 | 32,2260 | 13925,68 | 6 | 21,7159 | 13723,52 | 2 | 10,5201 | 124,16 |
| Щирецька сел/ рада | 3 | 0,2852 | 1893,16 | 2 | 0,0238 | 267,85 | 2 | 0,3234 | 1624,36 |
| Дуб'янська сел/ рада | 5 | 2,5816 | 21781,58 | 4 | 2,1316 | 20029,84 | 2 | 0,6243 | 1738,74 |
| Одиноківська сіл/р | 6 | 6,5392 | 16925,02 | 5 | 0,8826 | 8987,01 | 2 | 5,6266 | 7920,01 |
| Сердицька сел./рада | 3 | 0,3144 | 4441,93 | 2 | 0,2544 | 3422,33 | 1 | 0,0434 | 1041,6 |
| Борщовицька с/р | 3 | 0,0723 | 2283,68 | 3 | 0,0723 | 2289,68 | | | |
| Винничківська с/р | 6 | 20,6801 | 6466,95 | 3 | 2,3144 | 1387,24 | 4 | 18,5257 | 5059,71 |
| Зимноводівська с/р | 4 | 1,3240 | 18192,44 | 3 | 0,4139 | 9943,37 | 2 | 0,7821 | 8248,07 |
| Гамаліївська с/р | 9 | 15,5147 | 67431,67 | 6 | 7,4299 | 24671,3 | 4 | 8,2248 | 42762,37 |
| Басівська с/р | 3 | 22,5304 | 2514,47 | 2 | 1,5573 | 705,16 | 2 | 21,1531 | 1787,31 |
| Гуменецька с/р | 15 | 31,5106 | 86632,71 | 4 | 0,0589 | 3062,66 | 12 | 31,43857 | 83572,05 |
| Давидівська с/р | 3 | 83,7930 | 2252,83 | 3 | 0,2835 | 1471,19 | 3 | 83,6235 | 785,64 |
| Дмитрівська с/р | 3 | 8,5707 | 12751,91 | | | | 3 | 8,5307 | 12757,91 |

продовження таблиці 2.8

| | | | | | | | | | |
|---------------------|------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|------------------|
| Жирівська с/р | 4 | 3,1933 | 3062,46 | 3 | 2,7856 | 2476,46 | 1 | 0,3687 | 593,56 |
| Звенигородська с/р | 28 | 8,1279 | 355229,9 | 26 | 6,3254 | 340395,9 | 3 | 1,7535 | 14815,02 |
| Зубрянська с/р | 14 | 33,9231 | 34289,68 | 12 | 3,8698 | 32193,19 | 3 | 30,1133 | 2115,49 |
| Конопницька с/р | 7 | 22,8802 | 15751,26 | 5 | 14,8847 | 11457 | 3 | 8,0765 | 4296,26 |
| Лисиничівська с/р | 5 | 4,1125 | 2539,77 | 1 | 0,0349 | 1206,70 | 4 | 3,9966 | 1338,07 |
| Лапаївська с/р | 4 | 0,1115 | 3189,18 | 1 | 0,0187 | 586,48 | 3 | 0,0848 | 2609,7 |
| Містківська с/р | 7 | 22,3417 | 81421,32 | 3 | 0,379 | 2248,71 | 5 | 21,8727 | 79164,61 |
| Миколаївська с/р | 6 | 1,3766 | 8661,28 | 1 | 0,0374 | 173,58 | 5 | 1,3592 | 8476,7 |
| Оброшинська с/р | 4 | 55,4222 | 225002,6 | 40 | 7,2822 | 217674,3 | 4 | 48,18 | 7537,33 |
| Пас.-Зубрицька с/р | 3 | 0,3422 | 1879,16 | 1 | 0,0258 | 267,82 | 2 | 0,3294 | 1622,36 |
| Пикуловичівська с/р | 5 | 2,6316 | 21689,58 | 4 | 2,0316 | 20035,84 | 1 | 0,6234 | 1745,74 |
| Підберіздівська с/р | 6 | 6,4642 | 16923,02 | 5 | 0,9426 | 8992,01 | 1 | 5,5366 | 7918,01 |
| Пісківська с/р | 3 | 0,2214 | 4429,93 | 1 | 0,1754 | 3403,33 | 2 | 0,0452 | 1034,6 |
| Поршнянська с/р | 3 | 0,3432 | 1892,16 | 2 | 0,0258 | 267,81 | 1 | 0,3294 | 1623,36 |
| Скнилівська с/р | 3 | 22,5304 | 2511,47 | 1 | 1,4473 | 708,16 | 2 | 21,0531 | 1797,31 |
| Сокільницька с/р | 15 | 31,5106 | 86619,71 | 4 | 0,0659 | 3058,66 | 12 | 31,4257 | 83564,05 |
| Солонківська с/р | 6 | 83,7930 | 2251,83 | 3 | 0,2695 | 1464,19 | 3 | 83,5535 | 782,64 |
| Сор.Львівська с/р | 4 | 8,5107 | 12752,91 | | | | 3 | 8,4607 | 12745,91 |
| Ставчанська с/р | 5 | 3,2443 | 3062,46 | 3 | 2,8756 | 2467,46 | 1 | 0,3577 | 593,54 |
| Старосільська с/р | 4 | 22,5104 | 2511,47 | 1 | 1,4473 | 706,16 | 2 | 21,1431 | 1797,31 |
| Чижиківська с/р | 6 | 20,8301 | 6462,95 | 3 | 2,2454 | 1391,24 | 3 | 18,5657 | 5066,71 |
| Чишківська с/р | 4 | 1,3140 | 18192,44 | 3 | 0,4029 | 9936,37 | 1 | 0,8321 | 8252,07 |
| Ямпільська с/р | 9 | 15,5147 | 67431,67 | 6 | 7,3189 | 24672,3 | 4 | 8,1648 | 42751,37 |
| ВСЬОГО | 195 | 426,8489 | 1 009217 | 137 | 103,1532 | 718316,0 | 59 | 323,5457 | 290523,37 |

3. ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Поліпшення рівня використання земель сільськогосподарського призначення

В період реформування земельних відносин треба суттєво змінювати погляди на проблему ефективного і раціонального використання та охорони земель, відповідно доцільно включити наступні заходи:

- фінансування заходів з відновлення земель, котрі зазнали погіршення не з вини с/г землекористувачів, а також робіт, з тривалим терміном дії агроландшафтів, а значну за територією трансформацію угідь, будівництво гідромеліоративних систем здійснювати з держбюджету;

- часткова компенсація товаровиробникам доходів, які не отримані в результаті тимчасової консервації деградованих земель;

- встановлення на екологічно чисту продукцію надбавок на ціни, розмір котрих відшкодував би землекористувачам додаткові витрати, які пов'язані з охороною ґрунтів;

- звільнення землекористувачів від сплати податку за землю, яка перебуває в стані господарського освоєння чи рекультивації на протязі проектного періоду здійснення земельно-кадастрових робіт;

- надання податкових і кредитних пільг тільки землевласникам і землекористувачам, котрі за власні чи позичені кошти вживають заходів відносно покращення якісного стану ґрунтів, відтворення їх родючості. [32].

За будь-яких причин підвищення ефективного і раціонального використання земель, охорони земельних ресурсів, призупинення деградації ґрунтів, підняття їх родючості відкриває спроможність не тільки для стабілізації економіки, підвищення виробництва продовольства, а й для суттєвого оздоровлення довкілля. З вище приведенного випливає усвідомлення необхідності прискорення процесу переходу до ринкової

економіки, доведення до логічного вирішення проблемних питань земельних відносин.

Для дотримання чіткого співвідношення приватних і загальнонаціональних інтересів зі сторони держави мають застосовуватись різноманітні чинники - від заборони дій до економічного стимулювання земельно - охоронної діяльності.

За інтенсивністю змиву головних генетичних горизонтів еродовані землі діляться на 3 категорії: слабозмиті, середньозмиті і сильнозмиті.

Отже, запровадження протиерозійних заходів необхідне, щоб до мінімуму зменшити ґрунтову ерозію й суттєво запобігти даним процесам [16].

Також передбачено провести консервацію деградованих земель, використання котрих екологічно небезпечне і економічно недоцільне. Консервація земель здійснюватиметься диференційно з врахування ґрунтів, (середньо і сильно змиті ділянки ріллі на схилах 6-10 градусів) шляхом залуження [2].

Таблиця 3.1

Пропозиції щодо вилучення з обробітку деградованої і малопродуктивної ріллі на території району

| назва адмін. одиниці | всього с/г угідь | з них: ріллі | всього деградованої і малопродуктивної ріллі |
|------------------------|------------------|--------------|--|
| Пустомитівська м/ рада | 3322,0546 | 2307,9150 | 155,8 |
| Наваріївська м/р | 2241,2939 | 1720,7720 | 304,0 |
| Щирецька сел/ рада | 3176,2430 | 1818,7350 | 1,8 |
| Дуб'янська сел/рада | 1126,1100 | 862,6800 | 263,8 |
| Одиноківська с/ рада | 815,3384 | 575,7400 | 28,7 |
| Сердицька с/рада | 2788,9501 | 2069,6720 | 197,2 |
| Шуфраганська с/рада | 1934,6020 | 1481,6789 | 73,5 |
| Борщовицька с\р | 1334,5860 | 784,7450 | 69,8 |
| Винничківська с\р | 3532,7278 | 1830,5468 | 76,7 |

продовження таблиці 3.1

| | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Зимноводівська с/р | 2172,6765 | 1671,9463 | 115,5 |
| Гамаліївська с/р | 2395,5220 | 1838,3030 | 313,4 |
| Кротошинська с/р | 4231,7370 | 3232,8233 | 263,7 |
| Пісківська с/р | 1574,8047 | 792,3020 | 118,2 |
| Поршнянська с/р | 1150,9932 | 853,1540 | 62,3 |
| Скнилівська с/р | 1539,6309 | 1077,9920 | 67,7 |
| Сокільницька с/р | 894,8344 | 733,3772 | 122,1 |
| Солонківська с/р | 1625,6930 | 693,9570 | 44,8 |
| Сороки-Львівська с/р | 133,6282 | 90,4773 | - |
| Ставчанська с/р | 3557,9330 | 1524,0820 | 214,4 |
| Старосільська с/р | 3125,5238 | 1686,9520 | 225,8 |
| Чорнушовицька с/р | 779,4140 | 634,0268 | 53,5 |
| Чижиківська с/р | 2440,7920 | 1034,8020 | 109,5 |
| Чишківська с/р | 1548,9264 | 904,5821 | - |
| Ямпільська с/р | 2812,0138 | 2322,4390 | 153,9 |
| ВСЬОГО | 57234,5970 | 36398,1161 | 3293,0 |

Основним напрямком підвищення продуктивності с/г угідь є широке залучення культуртехнічних міроприємств.

Культуртехнічні заходи спрямовані в загальному на покращення кормових угідь і підвищенні їх продуктивності. Вони здійснюються поверхневим і корінним способом.

Заплановано здійснити поверхнєве покращення на площі 3 485 гектарів пасовищ й 4 628 гектарів сінокосів. Внесення добрив треба проводити у відповідності до рекомендаційних матеріалів агрохімічного обстеження ґрунтів.

Корінне покращення запроектовано здійснити на луках й пасовищах, котрі не потребують осушення. Докорінне покращення планується провести на площі – 7 995 гектарів, з котрих на пасовищах – 3465 гектарів та сіножатях – 4 530 гектарів.

Рекультивацію порушених земель пропонується здійснити в 2 етапи.

На 1-му заплановано рекультивувати і освоїти порушені землі на площі – 262 гектари, з котрих 85 га земель під залуження, під заліснення – 15 гектарів та під водою – 6,8 гектара. Попри це, 104 гектари даних земель заплановано перевести до земель водного фонду під будівництво водосховища.

З відси, 147 гектарів порушених земель потрібно на перспективу залучити в с/г обіг, що частково компенсує площі с/г угідь, які відведені під будівництво і інші потреби аграрного сектору.

В результаті обстеження на Пустомитівщині виявлено 7 900 гектарів кислих ґрунтів, з котрих 4 150 гектарів – рілля, 3 300 гектарів – кормові угіддя. Кислі ґрунти складають 13,5% с/г земель. Для них характерним є малим вміст рухомого фосфору, кальцію, магнію і незадовільні фізичні властивості.

На першому етапі заплановано провапнувати – 3 700ти гектарів земельних угідь, а у другому – 3 900 гектарів. На протязі цих етапів заплановано вапнування кислих ґрунтів досліджуваного регіону.

Суттєвою умовою отримання високих врожаїв с/г культур – це широке застосування науково обґрунтованої системи землеробства, де головною ланкою є сівозміни.

Враховавши ґрунтові видозміни, вироблені в підприємствах кращі умови вирощування с/г культур, рельєф території, рекомендації науково-дослідних організацій про розміщення культур в сівозмінах, у перспективі в господарствах району передбачено наступні типи сівозмін: буряково-зернові, буряково-картопляні, зернові, картопляно-зернові.

У розв'язанні найголовнішої проблеми в аграрному секторі є підвищення виробництва с/г продукції – важливою складовою є хімізація землеробства. Ключовим місцем є використання мінеральних добрив. На даний час доведено, що поліпшення урожайності і валового збору зерна на 55-65 % здійснюється за рахунок використання добрив. Рациональність внесення органічних й мінеральних добрив залежить від багатьох факторів: культури обробітку, ґрунтовокліматичних і погодних умов, біологічних особливостей культур і сортів, тощо.

В сучасний період реформування земельних відносин у виробництві поширена система використання добрив, котра складається з основного і припосівного, та підживлення посівів.

Найефективнішим заходом служить підживлення озимих культур. Дослідженнями доведено, що осіннє підживлення пшениці калійно - фосфорними добривами піднімає врожайність, зимостійкість і стійкість рослин проти грибкових хвороб.

По даних науково-дослідних установ, внесення 20 т/га гною на темно-сірих ґрунтах забезпечувало додатковий приріст врожаю картоплі на 30-40 ц/га, а цукрових буряків - на 50-60 ц/га. Цукрові буряки досить позитивно реагують на кількість мінеральних добрив. Так, на темно-сірих опідзолених і чорноземах опідзолених ґрунтах запропоновано вносити під оранку №8-110 К 110, відповідно на сірих- опідзолених - № 110 К 110.

3.2. Шляхи удосконалення функціонування ринку земельних ділянок

Суттєвим кроком до удосконалення ринку земель на Пустомитівщині є диференціація ставки на земельний податок з врахуванням місцезнаходження і функціонального використання земельних ділянок.

Податок на землі, котрі зайняті культурно-побутовими, господарськими і виробничими будівлями, які не використовуються за цільовим призначенням, пропонується підвищити від чинного в 4 - 7 разів.

Відповідно до ставок податку з земельних ділянок, котрі надані в користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення за межами населених пунктів, потрібно визначати в розмірі не менше як половина нормативної оцінки з одиниці площі ріллі на даній території.

Найчуттєвішим є державне втручання у права розпоряджатись приватними земельними ділянками у разі визначення порядку продажу, купівлі і оренди цими землями, а також передачі у спадщину. Аналізуючи досвід інших країн, в Україні сподіватись на те, що зміна форми власності автоматично приведе до бажаного результату – це тільки сподівання. Звідси, усі проблеми аграрної реформи вирішуються в комплексі: реформування господарського механізму, державного втручання, реформування відносин власності. В даному випадку повинні підключитись юридичні і економічні чинники: цінова політика, фінансово-кредитна політика, податкова політика, ліквідація монополії держави на споживчому ринку, розвиток аграрного ринку, правові гарантії від свавілля і адміністрування з боку державних інституцій.

Величезний внесок в розвиток ринку земельних ділянок здійснює купівля-продаж ділянок на аукціонах. Земельні торги мають вплив на реформування земельних відносин в умовах ринку земель. Соціально-економічне і юридичне значення земельних торгів включає сукупність наступних важелів:

- допомога створення нових робочих місць;
- створення можливостей для дослідження і визначення ринкової вартості земельних ділянок;
- підтримування ефективного використання земельних ділянок на засадах ринкової економіки;
- змога залучення інвестицій в розвиток території району;

- відкриття завіси секретності навколо порядку надання вилучення чи користування у власність земель в адміністративному порядку у відповідності рішення органів місцевого самоврядування і державної влади;
- гарантування можливостей надавання і додержання інформації, яка необхідна покупцю і продавцю земельних ділянок, а також владі на місцях здійснювати ринкову грошову оцінку земель, визначення вартості продажу земельних ділянок.

В табл. 3.2-3.5 приведена інформація про диференціацію податку за землю.

Таблиця 3.2

Податок за землі водного фонду у межах населених пунктів

| №п/п | к-сть населення в н. п. | ставка податку землю, грн./га | ставка податку за землю, грн./га збільшений у 8 р. |
|------|-------------------------|-------------------------------|--|
| 1 | До 300 ч. | 222,27 | 1829,5 |
| 2 | Від 300 до 1500 ч. | 329,16 | 2545,3 |
| 3 | Від 1500 до 3500 ч. | 407,07 | 3283,7 |
| 4 | Від 3500 до 10000 ч. | 455,53 | 3636,2 |

Таблиця 3.3

Податок за землю для комерційних цілей в межах населених пунктів

| №п. | к-сть населення в н. п. | ставка зем. податку в грн./за 1га | ставка зем. податку в грн./за 1га збільшений у 8 раз |
|-----|-------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | До 300 ч. | 920,5 | 72831,3 |
| 2 | Від 300 до 1500 ч. | 1275,8 | 10192,5 |
| 3 | Від 1500 до 3500 ч. | 1638,7 | 13158,7 |
| 4 | Від 3500 до 10000 ч. | 1829,5 | 14564,3 |

Таблиця 3.4

Податок на землю за межами населених пунктів

| земельний податок за землі водного фонду за межами населених пунктів | |
|--|---------------|
| ставка податку на землю за 1 га | - 25,45грн; |
| ставка податку на землю за 1 га збільшилась в 8 раз | - 188,54 грн. |
| ставка податку на землю для комерційних цілей за межами н. п. | |
| ставка податку на землю за 1 га | 392,63 грн; |
| ставка податку на землю за 1 га збільшилась в 8 раз | 3133,75грн. |

Таблиця 3.5

Податок за с/г землі за межами і в межах населених пунктів

| назва господарства | назва сільської ради | ставка податку на землю в грн. за 1га | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------|----------|----------|
| | | рілля | баг. насад. | сіножаті | пасовища |
| ТОВ "Мрія" | Щирецька сел./ рада | 13,52 | 8,25 | 3,24 | 3,89 |
| СТЗОВ "Колос" | Дуб'янська сел./ рада | 11,49 | 3,21 | 4,68 | 3,72 |
| ТОВ "Колос" | Одиноківська сел./ р | 11,49 | 3,21 | 4,68 | 3,72 |
| СТЗОВ ім.Т. Шевченка | Сердицька сел./ рада | 8,21 | 3,41 | 3,08 | 2,97 |
| ТОВ "Верблянське" | Борщовицька с/р | 8,21 | 3,41 | 3,08 | 2,97 |
| ПОП "Імпекс" | Винничківська с/р | 8,21 | 3,41 | 3,08 | 2,97 |
| СГК "Голос" | Зимноводівська с/р | 10,98 | 1,79 | 3,08 | 3,59 |
| ЗАТ "Імпекс" | Гамаліївська с/р | 10,98 | 1,79 | 3,08 | 3,59 |
| ПОП "П-ка "Львівська" | Годовиц-Басівська с/р | 7,79 | 3,08 | 3,08 | 2,35 |
| СТЗОВ "Прогрес" | Гуменецька с/р | 18, 84 | 3,18 | 2,77 | 3,85 |
| ТОВ "Дружба" | Давидівська с/р | 7,79 | 3,08 | 3,36 | 3,98 |
| ТОВ "Україна" | Дмитрівська с/р | 11,36 | 3,08 | 3,09 | 2,92 |
| СТОВ "Колос" | Жирівська с/Р | 18,45 | 3,08 | 3,28 | 2,59 |
| СГК "Вільна Україна" | Звенигородська с/р | 10,5 | 3,05 | 3,34 | 3,26 |
| ПОП "Новосілківське" | Зубрянська с/р | 8,29 | 2,86 | 4,35 | 3,45 |
| ТЗОВ "Відродження" | Конопницька с/р | 10,94 | 1,75 | 3,06 | 3,37 |
| ТЗОВ "Перемога" | Лисиничівська с/р | 9,36 | 3,03 | 2,47 | 2,42 |
| ТОВ "Полтва" | Кротошинська с/р | 11,37 | 3,03 | 4,45 | 3,85 |
| СГК "Побужанське" | Лапаївська с/р | 6,26 | 3,13 | 2,75 | 2,87 |
| ТЗОВ "Авангард" | Миклашівська с/р | 14,43 | 8,26 | 3,05 | 3,86 |
| ТОВ "Теребежівське" | Містківська с/р | 13,75 | 3,05 | 2,75 | 3,45 |
| ПОП "Мир" | Миколаївська с/р | 13,75 | 3,05 | 2,75 | 3,45 |
| ТЗОВ "Світанок" | Соколівська с/р | 12,74 | 3,13 | 2,86 | 3,26 |

продовження таблиці 3.5

| | | | | | |
|-----------------------|----------------------|-------|------|------|------|
| СТЗОВ "Оброшино" | Оброшинська с/р | 9,34 | 3,03 | 2,45 | 2,43 |
| ВАТ" Львівплемцентр" | Пасіки-Зубрицька с/р | 11,35 | 3,03 | 3,05 | 2,66 |
| ДП "Грабово" | Пикуловичівська с/р | 9,20 | 3,03 | 2,46 | 2,66 |
| ТЗОВ ім. Я. Галана | Підберізцівська с/р | 9,20 | 3,13 | 2,46 | 2,75 |
| ЗАТ "Імперія" | Сороки-Львівська с/р | 16,85 | 3,03 | 3,05 | 3,37 |
| ВАТ"П-ка"Топорівська" | Ставчанська с/р | 7,67 | 3,35 | 3,05 | 2,43 |
| ТЗОВ "Зірка" | Старосільська с/р | 10,27 | 3,14 | 3,26 | 2,94 |
| ЗАТ "Ранок" | Чорнушовицька с/р | 12,85 | 4,05 | 4,06 | 3,56 |
| СТЗОВ "Каменяр" | Чижиківська с/р | 7,06 | 3,07 | 3,39 | 3,47 |
| ТЗОВ ім. Т.Шевченка | Чишківська с/р | 6,36 | 3,53 | 2,36 | 2,75 |
| ТЗОВ "Україна" | Ямпільська с/р | 11,35 | 3,03 | 3,05 | 2,87 |

3.3. Експертна грошова оцінка земельної ділянки на території

Пустомитівщини

У відповідності до договору ОЦ-8 від 15 грудня 2021 року з Пустомитівською державною районною адміністрацією проведено експертно оцінку земельної ділянки не с/г використання.

Дата оцінки – 15.12.2021 року.

Дата виконання звіту – 20. 12. 2021 року.

Дія законності звіту – 1 р. з дати оцінки.

Обчислення вартості земельної ділянки

За безризикову базову ставку беремо ставку на валютних депозитах основних комерційних банків України, котра з моменту оцінки за даними журналу "Бізнес" складає 7- 9 %.

Ставка капіталізації в нашому регіоні не буде більшою ніж 22 %. Для землі ставка капіталізації становитиме рівня 22%, зважаючи на світову специфіку до зростання цін на землю в майбутньому.

Таблиця 3.6

Визначення капіталізаційної ставки

| | |
|--|---------|
| безризикова базова ставка – це базова ставка, котра одержується за вкладками на протязі певного часу. | 7-9% |
| ризик зміни базової ставки - це ризик на зниження українськими банками відсотків за депозитами в валюті | 2-4 % |
| ліквідність вкладень - це значить, що оцінюваний об'єкт не може терміново бути переведений в готівку без втрат у вартості. | 3-5 % |
| умови вкладень - це період вкладень коштів в нерухомість більший в зрівнянні з періодом банківських вкладень, що дуже збільшує ризик вкладень. | 4-6% |
| інфляційні сподівання – це прогнозування майбутніх інфляційних процесів. | -2% |
| ставка капіталізації | 14-22 % |

**Розрахунок чистого і валового річного доходу від використання
забудованої земельної ділянки**

Для того, щоб розрахувати валовий дохід АЗС, нами проаналізовано маркетингове дослідження ринку нафтопродуктів, тобто роздрібної і оптової вартості на паливно-мастильні матеріали.

Результати даного аналізу знайшли своє відображення в таблиці 3.7.

таблиця 3.7.

Вартість паливно-мастильних матеріалів

| вид палива | роздрібна ціна, грн. за 1л. |
|------------|-----------------------------|
| А-98 | 31,50 |
| А-95 | 27,30 |
| А-92 | 25,70 |
| А-80 | 23,60 |
| ДП | 22,450 |

Врахувавши середню величину заправки автомобіля (30-40л) і коефіцієнт, котрий вказує на зниження пропускної здатності АЗС, навантаження АЗС, прийнятий на рівні 35 відсотків, реально здійснити

приблизні розрахунки прогнозованої величини доходу від автомобільної заправної станції за один рік.

Таблиця 3.8

Визначення доходу від АЗС

| показники | значення |
|--|-------------------|
| ціна палива, грн. за 1 л. | |
| A-98 | 31,50 |
| A-95 | 27,30 |
| A-92 | 25,70 |
| A-80 | 23,60 |
| дизпаливо | 22,450 |
| співвідношення відпуску (відсотки) | |
| A.98 | 4 |
| A-95 | 25 |
| A-92 | 36 |
| A-80 | 24 |
| дизпаливо | 21 |
| об'єм відпуску, л. за 1 добу | |
| A-98 | 95 |
| A-95 | 950 |
| A-92 | 1150 |
| A-80 | 920 |
| дизпаливо | 770 |
| коефіцієнт пропускної здатності, (відсотки) | 36 |
| інтенсивність руху (авто за 1 добу) | 270 |
| середня заправка 1 авто, л. | 35 |
| торгова націнка (відсотки) | 8 |
| к-сть робочих днів в році | 365 |
| прогнозний валовий дохід з АЗС, грн. за 1 рік. | 589120,50 |
| прогнозований валовий дохід з магазину, грн. за 1 рік. | 30144,00 |
| загальний прогнозований валовий дохід з об'єкта, грн. за 1 рік. | 619 264,50 |

За статистичними даними орендна плата за торгові об'єкти з 1 кв. м. в центрі м. Пустомити різниться від 20-30 гривень, в залежності від функціонального призначення. В нашому випадку, ми прийняли орендну ставку 20,00 гривень за квадратний метр. Тому, річний потенційний дохід торгового об'єкту буде складати:

$PD = 20,00 \text{ грн} \times 125,6 \text{ м}^2 \times 12 \text{ (місяців)} = 30\,144.00 \text{ гривень.}$

Звідси, прогнозний валовий дохід від магазину і автомобільної заправної станції за 1 рік складатиме – 619 264,50 гривень. У таблиці 3.9 проведений розрахунок витрат за експлуатацію і утримання даного об'єкту.

Таблиця 3.9

Витрати за експлуатацію і утримання АЗС

| експлуатаційні затрати | значення, гривень |
|---|-------------------|
| комунальні платежі | 6650 |
| податок за землю | 3550 |
| управлінські затрати | 12900 |
| поточний ремонт споруд і будівель | 7550 |
| амортизація основних засобів | 125000 |
| адміністративні затрати | 220365 |
| пожежна сигналізація і охорона очищення | 12500 |
| Всього | 388 515 |

Виходячи з вище розрахованого, чистий операційний дохід з земельної ділянки складає:

$Dop = 619\,264,50 - 388\,515 \text{ грн} = 230\,749,50 \text{ гривень.}$

Ставка капіталізації для об'єкту розрахунку (земельна ділянка) складає 22 %.

Таким чином, вартість забудованої ділянки, котра розрахована методом капіталізації чистого доходу становить:

$Vkd = 230\,749,50 \text{ грн.} / 0,22 = 1\,048\,861,36 \text{ гривень.}$

Дані про затрати на облаштування і будову земельної ділянки приведені в табл. 3.10.

Таблиця 3.10

Вартість земельних покращень

| показники | сума |
|------------------------------------|---------------|
| відведення земельної ділянки | 49000 |
| Будівництво і інженерна підготовка | 380000 |
| фінансування | 53500 |
| прибуток забудовника | 72140 |
| Разом | 554640 |

Витрати на забудову і облаштування земельної ділянки склали – 554 640 гривень.

Вартість земельної ділянки, яка визначена за допомогою урахування витрат на земельні покращення дорівнюють:

$$V_d = 1\,048\,861,36 - 554\,640,00 \text{ грн.} = 494\,221,36 \text{ грн.}$$

В таблиці 3.11 приведено розрахунок оцінної вартості земельної ділянки.

Таблиця 3.11

Розрахунок вартості земельної ділянки за допомогою урахування витрат на земельні поліпшення

| показники | значення |
|---|-------------------|
| площа земельної ділянки, кв.м. | 2500 |
| потенційний валовий дохід з надання в оренду приміщення, грн. | 493 585,4 |
| затрати на утримання та експлуатацію об'єкту, гривень | 554 640,00 |
| чистий операційний дохід | 230 749,50 |
| ставка капіталізації, відсотки | 0,22 |
| капіталізована ціна земельної ділянки, гривень | 640 840,00 |
| затрати на забудову і облаштування земельної ділянки, гривень | 554 640,00 |
| оціночна вартість земельної ділянки, гривень. | 494 221,36 |
| в розрахунку на 1 кв.м. | 197,50 |

Таким чином, вартість земельної ділянки площею 2500 м. кв., котра розташована за адресою: с. Сороки-Львівські Пустомитівського району на 15 грудня 2021 року складає - 494 221,36 гривень.

Чотириста дев'яносто чотири гривні 36 коп.

Враховуючи те, що будівля перебуває в стадії реконструкції, нами було припущено, що залишковий термін земельних поліпшень складає 50 років. У нашому випадку норма відшкодування капіталу склала: $N=1/50$.

Земельні покращення у вартості заведеної земельної ділянки склала 92,3 % .

Загальна ставка капіталізації, котра розраховувалась раніше становить 22%.

Звідси, ставка капіталізації для даної земельної ділянки становить:

$$K_c = 22\% - 1/55 \times 92,3\% = 20,32\%$$

Чистий дохід від оренди приміщення складає – 230 749,50 грн.

А чистий дохід з земельних покращень, який розрахований за ставкою капіталізації буде складати:

$$554\,640,00 \times 0,22\% = 122\,020,80 \text{ гривень.}$$

Додатковий дохід від земельної ділянки дорівнює:

$$135\,875,40 - 122\,020,80 \text{ грн} = 23\,032,0 \text{ грн.}$$

Таблиця 3.12

Вартість земельної ділянки методом капіталізації чистого доходу

| показники | значення |
|--|-------------------|
| площа земельної ділянки, м. кв. | 2500 |
| чистий дохід, гривень | 230 749,50 |
| затрати на облаштування і забудову ділянки, гривень | 554 640,00 |
| ставка капіталізації, відсотки | 22 |
| корисна тривалість використання поліпшень, роки | 150 |
| ставка капіталізації, відсотки | 20,32 |
| чистий дохід інвестора, гривень | 122 020,80 |
| додатковий рентний дохід від землі, гривень | 23 032,80 |
| оціночна вартість, гривень, всього | 487 525,40 |
| вартість земельної ділянки, гривень на 1 м. кв. | 195,50 |

Таким чином, вартість земельної ділянки для комерційного призначення площею 2500 м. кв., котра знаходиться за адресою: с. Сороки-Львівські Пустомитівського району на 15 грудня 2021 року склала: 487 525,40 гривень.

Чотириста вісімдесят сім тисяч грн. 40 коп.

Узгодження результатів

У відповідності до Методики експертної оцінки земельних ділянок не с/г призначення були використані наступні методичні підходи:

- затратний (метод врахування витрат на земельні покращення);
- дохідний (метод капіталізація чистого доходу);

- порівняльний (метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок не використовувався, в зв'язку з відсутністю інформації).

Було одержано такі значення вартості об'єкту оцінки земельної ділянки в с. Сороки-Львівські Пустомитівського району Львівської області:

- за методом врахування витрат на поліпшення - **494 221,36** гривень.
- за методом капіталізації чистого доходу - **487 525,40** гривень.

Таким чином вірогідна ціна, за яку земельна ділянка може бути реалізована на 15 грудня 2021 року склала:

487 525,40 грн. 40 коп.

Чотириста вісімдесят сім тисяч п'ятсот двадцять п'ять гривень 90 коп.

3.4. Удосконалення оцінки земельних ресурсів

Треба зазначити, що обсяг ринку купівлі-продажу земельних ділянок в Україні у I-му кварталі 2021 року знизився на 23%. Падіння цін проявилось через дворазове зменшення вартості ділянок, але воно компенсувалось збільшенням у 1,5 рази обсягом продаваних земельних площ. До кінця року вартість може впасти ще на 25 %, говорять експерти й відзначають, що у зв'язку з дуже низькою закупівельною спроможністю, попитом користуватимуться земельні ділянки площею до 0,30 га з відповідною інфраструктурою [58].

Вартість на земельні ділянки в Європі є досить диференційованою, що залежить в основному від якості ґрунтів, попиту і місця розташування, зорієнтованого на використання земель в нес/г цілях. Найвища вартість на землю в Північній й Західній Європі, у районах з найвищою густотою населення. Для прикладу, ціна одного гектара ріллі в Голландії і Німеччині складає в межах 17 тис. євро, а у Франції – 4,2 тисячі євро [59].

Статтею 201 Земельного кодексу України [12] передбачається, що в залежності від використання і порядку здійснення грошової оцінки вона є нормативною, котра використовується для визначення втрат л/г і с/г виробництва, розміру земельного податку, охорони земель, економічного

стимулювання ефективного використання і експертною оцінкою, котра призначена для укладання цивільно-правових угод.

Перспективними і цінними, на наш погляд, є зауваження Д. Бабміндри, що “ теорія і методологія нормативної і експертної грошової оцінки, котра застосовується, не відповідають моделям ринку вартості землі. Ціни земельних ділянок мають формуватися виключно за ринковими чинниками. Грошова оцінка не має ділитись на експертну і нормативну, а повинна бути єдиною. Для земель с/г призначення основним чинником є оцінка бонітування якості ґрунтів. Для земель не с\г призначення таким чинником має бути їх місцерозташування.

Вартість земельних ділянок перш за все залежить від її с/г придатності. Враховуючи недосконалість сучасних методик її оцінки, нами запропоновано підхід польських колег, який адаптований до вітчизняних умов.

Для оцінки придатності земель рекомендується врахувати 4-и складові:

$$Vk = Vk_1 + Vk_2 + Vk_3 + Vk_4, \quad (3.1)$$

де Vk_1 – якість землі;

Vk_2 – топографія території;

Vk_3 – водний баланс;

Vk_4 – агроклімат.

Для оцінювання вартості земель можуть бути використані методи ринкових цін. А саме, особливо новим, придатним може бути так званий порівняльно-ціновий метод.

В методиці IUNG якість ґрунту оцінюється у таких поняттях, як водні, кліматичні умови та топографія території. Між вибраними елементами середовища існує більш чи менш тісний зв'язок. Унаслідок цього на різноманітних територіях сформувались різні уклади, більшою чи меншою

мірою, які сприяють не тільки розвитку с/г культур, але й організації господарств в цілому.

Доцільно погодитись з В. Кілочком, що, відносно земель, котрі використовуються в с/г виробництві, а зміни, котрі відбулись за останнє десять років, торкнулись лише економічних й частково суб'єктивних факторів. Відносно продуктивної здатності землі, то при зниженні її загального рівня, не спостерігають істотних змін в співставленні якості землі на різних ділянках [60]. Тут можна відзначити, що попередні результати відносно чинників землекористування, й зокрема ріллі, можуть використовуватись частково для робіт на перспективу.

На рівнині до найважливіших серед елементів якості середовища відноситься якість ґрунту, зокрема водообмін і вміст гумусу.

Ми погоджуємось з деякими вченими, що для оцінки придатності земель для с/г виробництва, насамперед продукції рослинництва, треба приділяти увагу не лише класам бонітування ґрунтів, а й іншим характеристикам території, зокрема топографії місцевості, водним умови і агроклімату. Погоджуючись з тим, що при бонітуванні ґрунтів якоюсь мірою враховуються ці параметри разом з якістю землі, зауважимо слідує:

1. Бонітування ґрунтів було здійснювалось з урахуванням їх продуктивності, яка була досягнута в умовах екстенсивного розвитку с/г галузі при низькому рівні виробництва. Таблиці ґрунтових класів були опрацьовані давно з використанням застарілих технік і методик. В умовах інтенсивного господарювання було з'ясовано, що деякі ґрунтові одиниці оцінили неправильно, не врахувавши умови виробництва 80-90-х рр, а тим паче пізніших років.

2. Природні неґрунтовні фактори (топографія, клімат, водні умови) в таблицях класів орних земель врахувались недостатньо. Відсутність встановлених критеріїв оцінки якості даних факторів спричинила те, що в процесі бонітування ці фактори були розглянуті дуже обмежено.

Слід зазначити, що існуюча грошова оцінка земель базується на основі матеріалів бонітування ґрунтів 1993 р. і даних грошової оцінки земель, яка проводилась в 1980-1988 роках, тобто за період господарювання структур колгоспної системи.

Як зазначає В. Кілочко, “за період, що минув після здійснення економічної оцінки с/г угідь і бонітування ґрунтів, відбулися суттєві зміни в стані ґрунтового покриву і умовах виробництва. За останні 15-20 років різко зменшилося внесення засобів захисту рослин, органічних й мінеральних добрив, прогресує водна, вітрова ерозія. Всі ці процеси дуже вплинули на структуру ґрунтів і вміст гумусу, запаси поживних речовин, режим зволоження, що відповідно обумовило зниження урожайності с/г культур”

Якісну характеристику ґрунтів пропонується оцінювати в 2-х площинах: за економічною оцінкою земель і класами бонітування за 100-бальною шкалою. При цьому, найкращими ґрунтами приймають за 100 балів й для кожного типу встановлюються відповідні коефіцієнти.

Загальний показник якості с/г угідь обчислюють за формулою:

$$W_{ek} = W_{bo} + W_o, \quad (3.2)$$

де, W_{bo} – середній показник бонітування вгідь, який визначається за формулою:

$$W_{bo} = A \cdot b \cdot W_0, \quad (3.3)$$

де, A – площа ґрунтів даного i -го класу бонітування;

b – коефіцієнт перерахунку відповідного типу ґрунту в умовні га;

W_0 – середня оцінка землі, яка розрахована аналогічно до середнього класу бонітування.

Топографія території має безпосередній вплив як на формування галузевої і виробничо-організаційної структури господарства, уклад локалізації і інших умов господарювання, так і на ефективність діяльності суб'єкту господарювання.

У методиці IUNG пропонується рельєф території оцінювати за десяти бальною шкалою.

Середню оцінку рельєфу місцевості здійснено за формулою:

$$W_{pel} = \frac{\sum W_i + P_i}{100} \quad , \quad (3.4)$$

Таблиця 3.13

Оцінка різних типів рельєфу місцевості для с/г виробництва

| тип конфігурації | горизонтальна форма рельєфу | оцінка, балів |
|------------------|--|---------------|
| I | Територія дуже придатна, плоско-рівнинна, схил до 3° | 10,2-8,2 |
| II | Територія придатна, слабо хвиляста, схил від 3° до 5° | 8,2-6,3 |
| III | Територія середньо придатна, горбиста, схил від 5° до 8° | 6,3-4,4 |
| IV | Територія мало придатна, високо хвиляста, схил від 8° до 12° | 4,4-2,3 |
| V | Територія дуже непридатна, гірська, схил понад 12° | 2,3-0,2 |

де, W_{pel} – показник рельєфу місцевості;

W_i – частка в загальній поверхні даного типу рельєфу;

P_i – кількість балів даного i -го типу рельєфу.

“З підвищенням крутизни схилу посилюється поверхневий стік, лінійна й площинна ерозії. Це сприяє механічному виносу продуктів забруднення, котрі накопичуються у формі різного роду” [61].

Механічний склад впливає на пористість, структуру, вологемкість і інші фізичні властивості ґрунтів. Він також визначає повітряний, водний, тепловий режим, і відповідно впливає на міграцію хімічних елементів.

Одним із головних показників родючості ґрунтів є механічний склад ґрунтів, який визначає ряд агрохімічних характеристик, а також ефективність удобрення [62].

Для прикладу, у фермерському господарстві “Надія” Пустомитівського району встановлено наступний поділ земельних угідь за рельєфом території:

- територія дуже придатна – 27%;
- територія придатна – 45%;
- територія середньо придатна – 18%;
- територія малопродатна – 13%.

Відповідно формули одержуємо слідуєчу кількість балів рельєфу даного господарства:

$$W_{pel} = \frac{26 \cdot 9 + 44 \cdot 7 + 19 \cdot 5 + 11 \cdot 3}{100} = 6,70 \quad (3.5)$$

Водні умови – це один з важливих елементів природного середовища для можливостей виробництва у рослинництві. Але, вони досить важко піддаються обчисленням.

Оцінка водного середовища здійснюється за 10-ти бальною шкалою. На наш погляд, може бути використана спрощена оцінка, запропонована польськими вченими (табл. 3.3). Як вказують автори, такий поділ балів не пов'язаний із залежністю продуктивності землі від стану вологості, а зумовлений ризиком виробництва на цих землях. Для прикладу, ризик недоотримання нормального рівня врожайності на землях II категорії є в майже три рази менший, ніж на землях із сталим надлишком води. На полях із постійною нестачею води такий ризик в 10 разів вищий в порівнянні до ділянок із оптимальною вологістю.

Таблиця 3.14

Бонітування вологості с/г земель

| категорія вологості | характеристика | оцінка, бали |
|---------------------|--|--------------|
| I | території з переважанням земель з частим і тривалим надлишком води | 3,0 |
| II | території з переважанням земель з періодичним надлишком води | 7,0 |
| III | землі з тривалим у міру оптимальним зволоженням | 12,0 |
| IV | землі з переважною періодичною нестачею води | 5,0 |
| V | землі з переважною постійною нестачею води | 2,0 |

Оскільки дуже важливо врахувати вплив земель з сильною нестачею води, то запропоновано оцінку водних умов здійснювати на основі двох чинників. Перший з них - це добуток двох множників: частки окремих категорій земель з відповідною кількістю балів і вологістю, які надані цим категоріям. Він розраховується за формулою:

$$W\delta b1 = \frac{\sum_{i=1}^n U_i \cdot P_i}{100} \quad (3.6)$$

де, U_i – питома вага i -ої категорії вологості с/г угідь в досліджуваному регіоні;

P_i – кількість балів, які надані i -ій категорії вологості;

n – кількість категорій вологості досліджуваного ареалу.

Другий показник обчислюють за питомаю вагою вгідь, котрі належать до IV і V категорій водних умов. Тут приймається, що 0 балів надається сухим землям (IV і V категорій), а інші можуть оцінюватись в 10 балів:

$$W\delta b2 = \frac{(100 - U) \cdot 10}{100} = \frac{100 - U}{10} = 10 - 0 = 0,1U, \quad (3.7)$$

де, U – питома вага земель IV і V категорії вологості.

Узагальнення цих двох чинників здійснюється на основі середньої арифметичної:

$$W\delta b = \frac{W\delta b1 + W\delta b2}{2} \quad (3.8)$$

В досліджуваному господарстві ТОВ “Надія” Пустомитівського району до I категорії ґрунтів належить 4% земель, до II – 17%, до III – 66%, до IV – 15%, і до V – 2%. Звідси середній показник вологості території господарства складає:

$$V\delta = \frac{3 \cdot 2,5 + 15 \cdot 60 + 64 \cdot 10 + 17 \cdot 4 + 1 \cdot 1,0}{100} = 8,065 \quad (3.9)$$

$$W\delta b_2 = \frac{(100 - 18) \cdot 10}{100} = 10 - 0,1 \cdot 18 = 8,2 \quad (3.10)$$

Середній показник водних умов ($W\delta b$) складає:

$$W\delta b = \frac{8,065 + 8,2}{2} = 8,13 \text{ бала} \quad (3.11)$$

Проблематика оцінювання агроклімату на даний час є дуже складною. Автори даної методики використали досить узагальнений, але придатний підхід.

Дані умови оцінюються за 15-бальною шкалою. Але для цього прийнято ряд умов. Зокрема, урожайність визначають за зерновими культурами:

- Урожайність - 25 28 32 32 33 34 35 35.
- Бали - 1 3 6 7 9 12 13 15 [202].

Показник агрокліматичних умов в даному господарстві буде визначатися за формулою:

$$Vba = B + pd, \quad (3.12)$$

де, Vba – показник бонітування агроклімату;

B – кількість балів, зниження урожайності в цілих числах;

P – кількість балів за приріст одного ц/га;

d – надлишок урожайності понад ціле число B .

Вважаючи, що в досліджуваному господарстві середня урожайність складає - 33,7 ц/га, одержуємо:

$$Vba = 12 + 2 \cdot 0,4 = 12,8 \text{ бали.} \quad (3.13)$$

Дискусійним є питання розрахунку балів відносно вибраної урожайності. Тому, в наших умовах існує 2 суттєві відмінності:

1. Урожайність характеризується досить широкою варіацією, що може призвести до ситуації, коли вона дійсно вийде за пропонувані граничні величини. Тому нами запропоновано дещо видозмінений метод до оцінки агроклімату в конкретному об'єкті господарювання.

2. Урожайність, зокрема й зернових культур, є досить нижчою за запропоновані рівні.

Однак, статистичні дані свідчать, що в зерновиробництві в 2020-2021 роках відбулися досить серйозні позитивні зміни, в наслідок чого стало суттєво підвищуватись урожайність зернових культур. Так, в 2021 році вона склала в середньому - 34,7ц/га і коливалась від 27,9 ц/га у Волинській області до 44,6 ц/га у Черкаській області, тобто розширення варіацій урожайності зернових був більшим проти 2020 року на – 43,8%, а проти 2021 року – на 57,5%. На Львівщині вона була вищою за середню в Україні на 6,6% й склала – 36,6 ц/га.

Прийняти урожайності за основу для визначення балу агроклімату нами вважається недоцільним, що найменше з двох причин.

По-перше, середня урожайність зернових культур дуже детермінована структурою площ зернових культур.

По-друге, середня урожайність зернових, завдяки зміні структури посівних площ, як реагування на зміну кон'юнктури ринку, дуже коливається за роками. Тому доцільно для розрахунків приймати урожайність пшениці.

Дивлячись на те, що її варіація по областях України за останні роки є в межах 12,3-19,8 ц/га, ми вважаємо за доцільне кожен бал агроклімату прирівнювати до 1 ц/га пшениці. Вихідною умовою, з урахуванням перспективності галузі, нами приймається, що урожайність в 35 ц/га прирівнюємо до п'яти балів агроклімату.

Тоді шкала оцінки агроклімату матиме наступний вигляд (табл. 3.4).

Таблиця 3.15

Шкала бального оцінювання агроклімату

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| урожайність пшениці, ц/га | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| оцінка, бали | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |

При цьому, на землях з урожайністю нижче 31 ц/га приймається оцінка в 6 балів, а вище 45 ц/га – оцінка 20 балів, оскільки такі відхилення більшою мірою засвідчує рівень господарювання конкретного господарюючого суб'єкта. Тому формула оцінки агроклімату матиме такий вигляд:

$$Vba = B + a, \quad (3.14)$$

де, B – кількість балів;

a – надлишок до певного числа урожайності.

Оцінка приведених 4-х показників, як складових елементів с/г придатності земель, дозволяє встановити синтетичний показник. Але, цілком можна погодитись з Вуд-Русанмон [63], що передусім потрібно скоригувати два показники (показник водних умов $Vb3$ і топографію місцевості $Vb2$), оскільки вони вже враховані у бонітуванні с/г угідь. Тому вплив даних показників рекомендується зменшити наполовину. Тоді показники придатності земель для с/г виробництва визначатимуть за методом IUNR:

$$Wb = Wba + \frac{Wdt}{2} + \frac{Wbv}{2} + Wba. \quad (3.15)$$

Запропонована оцінка придатності земель до с/г виробництва може мати кілька значень:

1) може бути підставою для встановлення цільового використання земель, зокрема с/г та нес/г (рекреація, будівництво, заняття підприємницькою діяльністю);

2) вказує на спроможність досягнення певного рівня господарювання відповідного суб'єкта;

3) визначення ціни земельної ділянки.

Можна зробити висновок, що запропонована методика може бути використана як на рівні адміністративного поділу територіальних одиниць, так й для земельних ділянок і господарюючих суб'єктів.

С/г виробнича ділянка в певному змісті є капіталом. Одночасно, вона належить не тільки до показників виробництва, а й природних умов, які складають виробничий потенціал певної природно-кліматичної зони, що не підлягає ні відтворенню, ні зносу, без чого с/г виробництво було б зовсім неможливим.

Фундаментом другої методики є дохід від землі чи затрати на її використання. Джерелом доходу для землевласників, а витратами для користувача, може бути орендна плата, котра сплачується власникові орендарем за право користування, чи земельна рента або сума обох цих чинників, які взяті разом. Абсолютна рента виходить з права власності на землю, диференційна рента I – з відмінностей її якості й розташування, що формують як дохід виробника, так і собівартість одиниці продукції.

Основа третьої методики оцінки землі – це вартість суми уречевленого капіталу і затрат живої праці, яка видана на заміну землі чи на пристосування нес/г угідь до їх с/г використання.

На вартість землі, крім попиту і пропозиції, впливає вид угідь і якість ґрунту. З цього випливає, що кожна вартість, яка отримана за відповідну ділянку в конкретному часі і місці, не може бути безпосередньою умовою для встановлення ціни на інші ділянки, навіть на тій самій території.

Інформація про вартість земельної ділянки на певній території дає змогу встановити вартість оцінюваної земельної ділянки. Це дає змогу застосувати так званий порівняльно-ціновий метод, чи стосовно цін, статистично неопрацьованих, котрі існують в даному часі і на локальному земельному ринку. Даний метод має обмеження в застосуванні, оскільки

може бути використаний на тих територіях, де складались акти купівлі-продажу землі, а ціни мали публічний характер. Суть даного методу полягає у використанні знань про вартість проданої земельної ділянки у даній місцевості й недалекому минулому.

Використання даного методу пов'язане з наступними умовами:

- а) у випадку суттєвих відмінностей основних рис порівнювальних ділянок застосування даного методу неможливе;
- б) оцінювана ділянка мала б мати декілька основних показників, котрі мають ділянки, продані раніше (інфраструктура, якість, тощо);
- в) врахування факторів часу, оскільки з часом змінюється ситуація на земельному ринку, змінюється й вартість грошових знаків.

Процес оцінки вимагає оцінки кількісних і якісних характеристик окремих властивостей, котрі виступають між оцінюваним об'єктом і проданим раніше.

Дані різниці мають бути описані кількісно, якщо вони кращі чи гірші за порівнювану ділянку. Коригуванню будуть підлягати параметри оцінюваного об'єкта, а не навпаки.

Для прикладу, прийняти, що якась ознака порівнюваної земельної ділянки є на 6% краща від оцінюваної ділянки, тоді вартість треба записати у формі:

$$X = 1 + 0,01 \times 6X$$

$$\text{або } X - 0,01 \times 6X = 1$$

$$\text{звідси } X(1 - 0,006) = 1,$$

$$X = \frac{1}{1 - 0,006} = \frac{1}{0,994} = 1,006.$$

Якщо ж встановили, що значення важливої ознаки в порівняльному об'єкті є на 6% кращим від оцінюваної ділянки, то:

$$X = 1 - 0,01 \times 6X$$

$$\text{або } X + 0,01 \times 6 = 1; X(1 + 0,01 \times 6) = 1,$$

звідси:

$$X = \frac{1}{1+0,05} = \frac{1}{1,05} = 0,952,$$

де, X – коефіцієнт різниць параметра даної ознаки в оцінюваному об'єкті і параметра тої самої ознаки, який записаний до першого порівнюваного об'єкта.

В цілому, це дає змогу запропонувати наступну формулу визначення коригувальних коефіцієнтів для визначення вартості землі:

$$X_j = \frac{1}{1 \pm C_j}, \quad (3.16)$$

де, X – ціна оцінюваної земельної ділянки з врахуванням ознаки $j \pm C$ – краще (+), гірше (–) значення проданої раніше щодо оцінюваної, виражене в коефіцієнтах.

Для використання порівняльно-цінового підходу встановлення ціни земельної ділянки використовується метод порівняння парами. Цей метод може бути застосований різними способами, в залежності до мети оцінки, терміновості її здійснення, значення різних ознак.

Найпростіший варіант використання методу порівняння парами різних ділянок зводять до загальної порівняльної характеристики кожної порівнюваної ділянки, включаючи й оцінювану, між собою. Після цього визначають цінність конкретної земельної ділянки, котра слугує основою для узгодження вартості оцінюваної земельної ділянки за формулою:

$$B_o = (P_o : P_n) \times B_n \times P_d, \quad (3.17)$$

де, B_o – ціна 1 га оцінюваної ділянки;

B_n – ціна 1 га порівнюваної ділянки;

P_o, P_n – відповідна цінність оцінюваної і порівнюваної земельної ділянки;

P_d – площа оцінюваної ділянки.

Цінність кожної земельної ділянки встановлюють на основі суми розподілення коефіцієнтів для кожної з пар. При цьому цінність землі для кожної з пар приймається рівною 1.

Таблиця 3.16

Порівняння пари за цінністю різних земельних ділянок

| ділянка | порівнювана №1 | порівнювана №2 | порівнювана №3 | оцінювана |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| порівнювана №1 | X | 0,49 | 0,48 | 0,46 |
| порівнювана №2 | 0,53 | X | 0,50 | 0,48 |
| порівнювана №3 | 0,54 | 0,52 | X | 0,50 |
| оцінювана | 0,56 | 0,54 | 0,52 | X |
| сума | 1,61 | 1,53 | 1,48 | 1,43 |
| вартість 1 га, тис.грн | 31,4 | 27,6 | 26,1 | 36,9 |

Виходячи з того, що площа оцінюваної земельної ділянки складає 1,4 га, її вартість складатиме:

а) в порівнянні з найбільш подібною ділянкою (№3):

$$V_0 = (1,43 : 1,48) \times 26,1 \times 1,4 = 35,3 \text{ тис. грн};$$

б) в порівнянні з земельною ділянкою недавно проданою (№2):

$$V_0 = (1,43 : 1,53) \times 27,6 \times 1,4 = 36,1 \text{ тис. грн};$$

в) в порівнянні з середніми якістьями усіх порівнюваних земельних ділянок:

$$V_0 = (1,43 : \frac{1,6 + 1,52 + 1,47}{3}) \times (\frac{31,2 + 27,4 + 25,9}{3}) \times 1,4 = 36,9.$$

З вище приведенного можна зробити висновок, що вартість оцінюваної ділянки може коливатись в межах від 35,3 до 36,1 тис. грн. Більш конкретна ціна може встановлюватись між покупцем і продавцем земельної ділянки, але очевидно, що не має виходити за встановлені нижню і верхню межі.

Можливість значно швидкого встановлення вартості оцінюваної земельної ділянки на основі запропонованого методу дозволяє назвати його експрес-методом.

Порівняльно-ціновий метод в сукупності з методом порівняння земельних ділянок парами може використовуватись і в іншому підході.

Це має потребу в достатньому зборі інформації, а також кількісному виразі різниць ознак для порівняння земельних ділянок:

- 1) тип угідь;
- 2) якість ґрунту;
- 3) технічна інфраструктура;
- 4) право на землю;
- 5) розташування ділянки;
- 6) рельєф;
- 7) культура ґрунту;
- 8) податливість на ерозію;
- 9) локальний земельний ринок ;
- 10) реальна вартість землі, за якими були продані порівнювані ділянки.

Таблиця 3.17

Оцінка вартості ріллі ціново-порівняльним підходом

| показник | оцінюваний об'єкт | порівнювальні об'єкти | | |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| | | №1 | №2 | №3 |
| дата оцінки | на день оцінки | 1 місяць раніше | 3 місяці раніше | 5 місяців раніше |
| площа, га | 1,4 | 1,2 | 1,6 | 1,6 |
| ціна – всього | не відома | 34,5 | 41,3 | 40,7 |
| ціна 1 га, тис. грн | не відома | 31,4 | 27,6 | 26,7 |
| якість, бали | 55 | 53 | 53 | 59 |
| кадастрова площа, га | 70,4 | 57,4 | 78,3 | 87,1 |
| ціна умовного га, тис. грн | не відома | 0,62 | 0,55 | 0,45 |
| відібрані ознаки, котрі відрізняють порівнювані ділянки | | | | |
| якість ґрунту | коефіцієнт бонітування | слабша +0,04 | слабша +0,05 | краща -0,06 |
| локалізація | за селом | краща -0,06 | краща -0,06 | подібна 0 |

продовження таблиці 3.17

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------------------------|--------------|---------------|
| меліоративні споруди | керамічний дренаж | гірша +0,08 | гірша +0,08 | Подібна 0 |
| дорога (доїзд) | гравій | гравій | краща -0,06 | гірша +0,06 |
| рельєф ділянки | корисні | гірші +0,06 | гірші +0,06 | кращі -0,06 |
| попит на земельні д-ки | середній | подібний 0 | менший +0,06 | більший -0,06 |
| Розрахунок | | | | |
| сума відхилень $\Sigma V $ | | 0,13 | 0,14 | -0,13 |
| сума абсолютних відхилень $\Sigma V $ | | 0,23 | 0,34 | 0,23 |
| вага $\frac{1}{\Sigma V }$ | | 4,5474 | 3,1403 | 4,6154 |
| сума ваг | | 12,2313 | | |
| скоригована ціна $C = \frac{C1}{1 - \Sigma V}$ | | 0,69 | 0,63 | 0,54 |
| добуток скоригованої ціни й ваги | | 3,2 | 1,8 | 2,5 |
| сума добутків скоригованої ціни й ваги | | 7,5 | | |
| вартість 1 ум. га | | 0,63 | | |
| загальна вартість ділянки | | 70,4 × 0,62 = 43,85 тис. грн | | |

Приклад розрахунку вартості земельної ділянки за даним методом приведено у таблиці 3.6.

Вартість 1 умовного гектара розраховується за формулою:

$$C_y = \sum_{i=1}^N \left(\frac{C1}{1 - \Sigma V_i} - \frac{1}{\Sigma |V_i|} \right) : \left(\sum \frac{1}{\Sigma |V_i|} \right). \quad (3.12)$$

В узагальненому вигляді визначення ціни оцінюваної ділянки можна виразити за формулою:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_n \cdot K_i \cdot f_i}{\sum f_i} S, \quad (3.13)$$

де, C_o – ціна оцінюваної ділянки;

i – ознаки порівнюваної і оцінюваної ділянок;

C_n – ціни порівнюваних ділянок;

k_i – коефіцієнт коригування.

$$(k_i = \frac{1}{1 - \sum_{i=1}^n V_i})$$

f_i – ваги ($f_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n /V_i/}$);

S – площа ділянки, що оцінюється;

V_i – сума різниць оцінюваних ознак ділянки, до якої порівнюємо об'єкт оцінювання;

$/V_i/$ – абсолютна сума різниць оцінюваних ознак.

Встановлення ціни землі може потребувати відповідного користування, для прикладу зі сторони експерта. Звідси, запропонована формула кінцевої вартості землі (V_k) може виглядати:

$$V_k = V_o \times (1 \pm 0,01r), \quad (3.14)$$

де, r – коефіцієнт на поправку, для прикладу, експерта.

Використання запропонованої методики може використовуватись для різних видів земельних угідь. Слід зазначити, що це потребує збору достатньої кількості інформації і правильного обґрунтування встановлених різниць між ознаками різноманітних об'єктів.

Найвірогіднішу ціну за земельні ділянки можна одержати за методичним підходом, який ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна і капіталізації чистого доходу, й базуються на принципах доданої прибутковості, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та кон'юнктури ринку.

Запропонований нами підхід дозволяє значно спростити, а в окремих випадках прийняти термінові рішення відносно експертної оцінки земель, що може мати величезне значення для поліпшення трансакційних процесів.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ І ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

4.1. Характеристика стану охорони праці та захисту населення.

Проблеми поліпшення умов праці звичайно пов'язані з санітарно-побутовим і медичним обслуговуванням працівників, харчуванням, організацією відпочинку.

Великих збитків завдає виробництву травматизм та професійне захворювання. Основною умовою запобігання виробничого травматизму та аварій повинні стати спеціальні заходи, що характеризується наявністю на місцях небезпечних виробничих факторів.

В Пустомитівському районі робота з питань безпеки праці розроблена в комплексі міроприємств по створенню безпеки і здорових умов праці, які охоплюють наступне:

- паспорт санітарно-технічного стану окремих робочих місць, виробничих приміщень, транспортних засобів;
- розробка програм, згідно яких проводиться навчання працівників господарства по питаннях охорони праці. Тому дана програма передбачає аналіз показників, стану захворюваності і розробки заходів по оздоровленню працівників різних професій, причини виробничого травматизму і обладнання кабінету з охорони праці в регіоні.

В господарствах району організацією робіт з охорони праці займається інженер з охорони праці. Головні спеціалісти відповідають за стан охорони праці в цих галузях, а керівники виробничих підрозділів несуть персональну відповідальність за охорону праці в підлеглих їм дільницях. Керівництво господарств району вчасно вирішують завдання по: вибору оптимальних режимів відпочинку і праці працівників; забезпеченню безпеки виробничих процесів; професійного добору виконавців з конкретних видів робіт; професійної підготовки та підвищення кваліфікації працівників; забезпечення працівників відповідним спеціальним одягом та засобами колективного і індивідуального захисту.[43]

Широкого впровадження новітніх технічних заходів механізації та автоматизації виробничих процесів особливого значення приймає проблема техніки безпеки.

На об'єктах створені служби цивільної оборони: зв'язку і оповіщення, медичного, хімічного і радіаційного захисту, охорони громадського порядку, протипожежна, аварійно-технічна, енергопостачання.

Провівши аналіз стану охорони праці можна сказати не було нещасних випадків на виробництві. Усі працівники господарств району щорічно проходять медогляд, проходять курс освоєння і ознайомлення правил техніки безпеки, забезпечуються спеціальним одягом.

4.2. Заходи з покращення умов та безпеки праці при проведенні земельно-кадастрових робіт

Ці заходи спрямовані на створення здорових і безпечних умов праці на виробництві та враховуються при розробці слідуючих питань: проектом забудови передбачено запроектувати мережу доріг загального користування та внутрігосподарських доріг.

Під час проведення польових земельнокадастрових робіт експедиційні бригади мають бути забезпечені необхідними продуктами харчування та запасами питної води. Бригади мають бути забезпечені спальними мішками, палатками з метою забезпечення життєвих умов відпочинку. Інженери - землевпорядники мають бути забезпечені засобами надання першої медичної допомоги та кожен працівник повинен вміло володіти індивідуальною аптечкою з певним набором медприпаратів для захисту від інфекційних хвороб та укусів комах.

Для транспортування обладнання і доставки персоналу на місце роботи заходами передбачено використання вантажних машин. Але машини повинні бути обладнані чітким освітленням, вентиляцією та фіксованими відкидними дверима,.

Під час виконання землевпорядних робіт на дорогах робітники повинні бути одягнені в спецодяг оранжевого кольору.

Керівники бригад, до виїзду на місце проведення робіт, повинні мати деталізовані плани із чітким обстеженням земельних ділянок з нанесеним на них межами надземних і підземних інженерно-технічних комунікацій. Оформлення центрирів та реперів не повинні приносити незручності вільному пересуванню пішоходів і персоналу.

Працювати з електронними світловим далекоміром і тахеометрами мають допускатись особи, які пройшли спеціальну підготовку та здали екзамен з технології робіт і техніки безпеки на даному обладнанні.

Відповідно до чинного законодавства про працю тривалість робочого дня становить 7-8 годин, а робочий тиждень не має перевищувати 41 годину.

Правильне і своєчасне збалансоване харчування під час землевпорядних робіт в експедиційних умовах це важлива умова захисту працездатності і здоров'я працівників. При малорухомому характері роботи енергетика організму становлять – 2400-3100 ккал/добу, а при значних фізичних навантаженнях – 5300-6100 ккал/добу. Медиками рекомендується такий розподіл добового раціону: сніданок - 33%, обід - 40 – 50%, вечеря 20 – 25% добового енергетичного раціону.

Населений пункт проектувався з підбором інженерних заходів і рішень спрямованих на створення здорових та безпечних умов праці, передбачено вигідний зв'язок житлової зони з центром міста, виробничою зоною, транспортними комунікаціями. Розташування виробничих зон проведено зі врахуванням рельєфу, рози вітрів, якості ґрунту, водних джерел та глибини ґрунтових вод, існуючої дорожньої системи.

Земельні масиви надані місцевим жителям для вирощування с/г продукції, запроектовані з врахуванням крутизни схилів.

При розбиранні й побудові металевих геодезичних знаків має складатися підйомна система, яка відповідає його масі та висоті сигналу, навантаження яке виникає при піднятті. Неможна виконувати будівельно-монтажні роботи зі збору металевих знаків на землі та їх піднімання при вітрі силою 5 м/с та більше, під час сильного дощу, снігопаду і зливи. Під час

обстеження старих геодезичних знаків треба розпочинати огляд основних стовпчиків біля основи знаку, а потім розкопку на глибину 45-55 см та далі по всій поверхні стовпів. Виконання робіт по встановленню полігонометричних центрів та реперів у землю дозволяється тільки при чіткій рекогносцировці і затверджених схемах, які погоджені з місцевими організаціями, які експлуатують підземні комунікації.

При виконанні різних топографо-геодезичних робіт на місцевості мають бути погоджені з відділом регулювання вуличного руху.

Промислова вентиляція призначена для встановлення на у робочих зонах, постійних робочих місцях, виробничих приміщеннях для підтримки необхідних метеорологічних умов та чистоти повітря. [43].

4.3. Захист населення у надзвичайних ситуаціях.

На території Пустомитівського району знаходяться кілька потенційно-небезпечних об'єктів техногенного і природного походження, до яких відносяться: дороги районного значення при аваріях на яких можуть бути викиди небезпечних токсичних речовин, трансформаторні підстанції та високовольтні ЛЕП, лінії зв'язку та підземні газопроводи, пошкодження яких загрожують життю міст і людей; склади мінеральних добрив та пестицидів в господарствах. Природні кліматичні надзвичайні ситуації – град, урагани, шквальні вітри, заметілі та інше можуть заважати життєдіяльності даного регіону. [43]

В райдержадміністрації розроблені плани та заходи ліквідації наслідків аварій і рятувальних аварійно-відновних робіт при різних НС.

Для реалізації цих заходів виділяються певні матеріально-технічні засоби. Плани та засоби ліквідації аварій і аварійно-відновних робіт мають підключатись в дію зразу ж після одержання сигналу про НС, що поступає по телебаченню, радіо, іншими джерелами зв'язку.

Також важливим є оперативність та швидкість реагування на НС, поскільки при запізненні дуже зростають розміри втрат і можливі жертви серед населення.

Значну роль у здобутті навиків поведінки при НС є навчання місцевого населення по питань цивільного захисту. Тому регулярно проводяться лекції та заняття з цивільної оборони з працівниками організацій, установ, підприємств Пустомитівського району. Основна мета таких занять є прищеплення вмінь і навичок практичного використання засобів особистого захисту [8].

При виконанні покладених завдань і функцій на формування ЦО створені такі підрозділи та служби: медична служба, служба охорони громадського порядку; служба зв'язку і оповіщення; служба сховищ і укриттів; служба енергопостачання; аварійно-технічна служба; служба матеріально-технічного постачання [43].

Висновок з проаналізованого вказує на те, що для того щоб усунути зауваження чинної технології можна застосувати більш безпечний режим роботи працівників аграрної сфери. Пропоную у найближчий термін провести наступні заходи :

- постійно проводити інструктажі по техніці безпеки та вести їх чіткий облік;
- чітко дотримуватись правил і вимог по техніці безпеки при здійсненні обміру земельних ділянок і інших геодезичних робіт;
- повністю забезпечити працюючий персонал необхідним спеціальним одягом, взуттям, і іншими засобами.

Дотримуючись цих вимог можна покращити умови охорони праці та втілити основні пропозиції, які сприяють розвитку землеволодінь та землекористувань на території Пустомитівського району Львівської області.

5. ОХОРОНА ПРИРОДИ

Земля та її надра становлять основу добробуту людей. Навколишнє середовище та людина через результати своєї виробничої діяльності, змінює його відповідно до своїх потреб. Спрямованими змінами навколишнього середовища є розорювання перелогових і цілинних земель, різноманітні меліоративні роботи, регулювання поверхневого стоку, перерозподіл водних ресурсів і гідрологічного режиму річок, висадка лісів з меліоративною естетичною або сільськогосподарською метою, створення різних захисних споруджень проти повеней, ерозії.

Цілеспрямований вплив людини на навколишнє середовище зумовлює в ньому побічні перетворення, що не передбачені головною метою дії і часто знищують його позитивний вплив. При зрошенні осушених земель спостерігається підняття ґрунтових вод. Тому відбуваються такі зміни: вода, яка піднімається, розчиняє солі, що знаходиться в ґрунті та капілярним потоком виносить їх на зовні. Внаслідок цього проходить повторне засолення ґрунту. З цього випливає, що цілеспрямований вплив людини на довкілля, людина має передбачати усі наслідки, щоб запобігти негативному ефекту [40].

Основним завданням ефективного та екологічнобезпечного природокористування є підвищення та збереження продуктивності і цінності земельних ресурсів, забезпечення раціонального розширеного відтворення та використання ресурсів для постачання сировиною і енергією народного господарства, збереження унікальних та типових природних комплексів, поліпшення умов життя населення. Ефективне природокористування передбачає досягнення найбільшої біологічної продуктивності екосистеми, мінімальні зміни її гомеостазу при господарському впливі, збереження звітності екосистеми до самовідновлення, підвищення стійкості до антропогенного впливу. Для забезпечення ефективного використання природних багатств, необхідно поставити оптимальні нормативи

користування природними ресурсами, ґрунтовно збільшити вигідне розміщення галузі виробництва і встановити оптимальні територіальні вказівки розвитку народного господарства.

В охороні навколишнього середовища важливе місце належить екологічному спостереженню за станом природних норм та показників.

Здійснюючи моніторинг на території Пустомитівської району особлива увага належить спеціалістам, а саме землевпорядникам та агрономам.

5.1. Аналіз стану ґрунтів та використання природних ресурсів

Ґрунтовий покрив території Пустомитівського району Львівської області представлений ясно-сірими, дерново-підзолистими, темно та сірими опідзоленими ґрунтами. Охорона ґрунтів є одним із головних факторів екологічної кризи. В господарствах району ґрунти ерозії не піддаються. Глобальною проблемою на сьогоднішній день є постійне зменшення гумусового горизонту та його вмісту.

Враховуючи ці негативні чинники, в господарствах створені заходи щодо підняття продуктивності земель і їх охорони, які здійснюються системно. Туди входять: рекультивація - часткове або повне відновлення родючості ґрунту та ландшафту; правильну організацію території.

Земельні ресурси включають орні землі, пасовищ, сіножаті, багаторічні насадження та інше. Охорона земельних ресурсів в господарства функціонує на конкретних правилах і заходах, які необхідно дотримуватись та які строго контролюються.

Всі види обробітку ґрунту при виконанні с/г робіт на схилах крутизною більше 1° проводиться впоперек схилу. На схилах ускладненої форми напрямком обробітку ґрунту має максимально зближатись до напрямку горизонтами місцевості. Цей обробіток запобігає стоку води і змиву ґрунту,

де є схили крутизною до 3° і є самостійним методом боротьби з водною ерозією.

Економічне стимулювання, охорона земель і ефективне використання - це система заходів, яка спрямована на посилення зацікавленості власників та землекористувачів, також орендарів, в відтворенні та збереженні родючості ґрунтів, захисті їх від негативних впливів виробничої діяльності, яке включає:

- обґрунтовану протиерозійну організацію території новостворених сільськогосподарських підприємств;
- освоєння та розробка робочих процесів створених лісомеліоративних насаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд;
- надання кредитних і податкових пільг громадянам і юридичним особам, які здійснюють за свої кошти, передбачені регіональними та загальнодержавними програмами охорони та використання земель;
- виділення коштів із місцевих або загального бюджетів для відновлення колишнього стану земель, які були порушені не з їхньої вини;
- звільнення від плати за землю, що перебуває у стадії с/г поліпшення або освоєння їхнього стану згідно з відповідними програмами;
- часткову компенсацію втрат прибутку, за рахунок коштів бюджету, пов'язаних з тимчасовою консервацією малопродуктивних та деградованих земель;
- часткове звільнення від податків тієї частини прибутків аграріїв, яку вони спрямовують на покращення заходів з охорони земельних ресурсів;

- введення екологічного податку на прибуток аграрників, які застосовують екологонебезпечні засоби, технології та системи землеробства, що виснажують ґрунти або погіршують екологічний стан.

5.2. Стан і охорона водних ресурсів район

Вода - один із найважливіших екологічних факторів, без якого життя неможливе. Вивчаючи джерела забруднення особливу увагу треба звернути на такі:

1) тваринницькі комплекси і ферми (неправильне розміщення і зберігання гноєсховищ може призвести до забруднення водних джерел);

2) мінеральні отрутохімікати і добрива (вони використовуються, враховуючи встановлені норми і правила їх застосування, а також використовувати з врахуванням санітарно-захисних та водоохоронних зон, створених навколо водних об'єктів);

3) стік з машинних дворів, майстерень, складів з пальним і мастил (ці стоки псують смакові якості води).

4) побутові стоки та переробних підприємств (на території Пустомитівського району можуть знаходитись підприємства, що переробляють с/г продукцію - заводи і консервні цехи, молочарні, сироварні, тому їхні стічні води здебільшого йдуть в річки та інші водойми не очищеними, тому забруднюють джерела води та погіршують екологічну ситуацію).

Майже всі водні об'єкти не мають винесених в природу прибережних захисних смуг, наявність яких вимагається Водним кодексом України, що порушує сприятливий режим водних об'єктів, призводить до їх засмічення та забруднення.

В межах водоохоронних зон і прибережних смуг передбачається покращувати водоохоронні і захисні функції травостою деревно - чагарникової рослинності, широко застосовувати біологічні заходи боротьби зі хворобами та шкідниками рослин [40].

5.3. Стан охорони і примноження флори та фауни

Флора, або рослинний світ, чутливо реагує на екологічні фактори і є показником об'єму антропогенного впливу на саму природу. Рослинний світ найбільш беззахисний перед діяльністю людини та врахуванням стану біосфери його охорона стає дуже важливим міжнародним завданням.

На території Пустомитівського району Львівської області фактично всі лісові насадження виступають місцями відпочинку працівників навколишніх населених пунктів на протязі року. Лісові площі є місцем збору ягід, дикоростучих плодів, лікарської сировини, грибів, якщо це не забороняється районними організаціями з охорони природи.

Рослинницький і тваринницький світи є джерелом лікарської і промислової сировини, харчових продуктів та інших цінностей, які необхідні для задоволення потреб народного господарства і населення. Тому необхідно як найефективніше ставитися до тваринного та рослинного світу.

В досліджуваному районі була затверджена програма збереження різноманітності флори і фауни. Тому здійснюється дбайливе ставлення до всіх видів живого світу; боротьба з ворожими для населення формами життя з метою ліквідації чи обмеження їх негативного впливу на потрібні форми; здійснюється підвищення урожайності за рахунок використання законів генної і генетики, інженерії селекції; впровадження та створення безвідходних технологій та ін.

Щоб не забруднювати навколишнє природне середовище, підтримувати закони з охорони природи і примножувати флору та фауну в даних господарствах району потрібно:

- грамотно та правильно вести комплекс агротехнічних заходів.
- сприяти примноженню та збереженню птахів та інших тварин на території адміністративного району.
- проводити різного виду еколого-економічні програми, залучати до екологічної освіти широкі верстви населення, школярів. особливо молодь,.

На території Пустомитівського району зустрічаються види тварин і рослин, які занесені до Червоної Книги України, і тому охорона фауни і флори даного об'єкту дослідження знаходиться на належному рівні та задовольняє сучасні вимоги.

Проведення цих невідкладних заходів дає змогу зменшити навантаження на діяльність сільськогосподарського товаровиробника на довкілля в цілому [42].

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Відомо, що сучасна економіка не може ефективно і надійно існувати без обороту капіталу та постійного його поповнення. Оборот земельних ділянок і сукупність її у ефективних землекористувачів та землевласників – неминучий процес. Потрібно збалансувати роль фінансового і виробничого капіталів. Теперішні ринкові відносини ефективно не можуть діяти з перебільшенням однієї і применшенням другої економічної ланки.

Земельний кодекс України закріпив державну, комунальну і приватну форму власності на землю, встановив рівність прав землевласників, держави, юридичних осіб і територіальних громад, що дало змогу перейти до ринкових відносин в аграрному секторі.

У зв'язку з вище приведеним і для подолання різного роду економічних важелів з даного питання, нами було обрано саме цю тему магістерського дослідження. За мету ставився аналіз основних питань земельної реформи в Пустомитівщині і розробка напрямів її розвитку на перспективу.

При розробці даної роботи визначено методи наукових досліджень, суть, мету, основні завдання і напрями земельної реформи, роль ДЗК в реалізації земельної реформи, а також відповідну нормативно-правову базу в сфері геодезії, землеустрою та кадастру.

Проведений досить глибокий аналіз земельної реформи на території регіону. Аналіз дозволив вияснити те, які пройшли зміни в структурі господарств землевласників, землекористувачів на місцевому та регіональному рівнях. За період 2012 – 2021 рр. було скорочено кількість с/г підприємств, с/г науково-дослідних організацій і навчальних закладів, радгоспів, установ, інших державних с/г підприємств.

У даній магістерській роботі було здійснено:

1) залучення громадськості до процесів планування використання і підвищення рівня свідомості суспільства з охорони земельних ресурсів;

2) невідкладне створення комплексного державного землеустрою і землевпорядкування усіх не міських територій;

3) удосконалення системи грошової оцінки земельних ділянок, значне збільшення надходжень плати за землю до місцевих бюджетів;

4) підвищення рівня охорони земельних ресурсів і забезпечення еколого орієнтованого використання земель, що здійснюватиметься.

В даному дослідженні запропоновано вдосконалити ринок земель, шляхом визначення земельних ділянок комунальної, державної форми власності, котрі мають інвестиційну привабливість і які можуть бути продані в найближчий час. На земельну ділянку для комерційного призначення здійснена експертна грошова оцінка.

Звідси, були одержані наступні значення вартості земельної ділянки під магазин і АЗС в с. Сороки-Львівські, Пустомитівського району:

- методом урахування витрат на земельні покращення – 494 221,36 грн.;
- методом капіталізації чистого доходу - 487 525,40 гривень.

Таким чином вірогідна ціна, за яку земельна ділянка може бути реалізована на 15 грудня 2021 року склала: **487 525,40 грн.**

**(чотириста вісімдесят сім тисяч п'ятсот двадцять п'ять гривень
40 копійок)**

Слід також відзначити, що ми запропонували порівняльно-ціновий методу встановлення вартості земельної ділянки за допомогою порівняння парами.

Опрацьовані питання охорони довкілля, охорони праці та безпеки життєдіяльності на території Пустомитівщини.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Фурдущій Р.С. Білявський Г.О., Основи екологічних знань: підручник – К.: Либідь.1995. – 288с.
2. М.О. Володін Основи земельного кадастру. Навчальний посібник.- Київ, 2000р. – 321с.
3. Сохнич А.Я. Горлачук В., Роль держави в реалізації земельної реформи // Вісник Львівського держ. аграр. у-ту: землевпорядкування і земельний кадастр №3. – Львів, 2000. С.11 – 17.
4. Д.І. Гнаткович. Науково – методичні напрямки сучасного етапу земельної реформи // Вісник ЛДАУ, №2. Землевпорядкування та зем. кадастр: Львів.держ.агроуніверситет – 1999р. – с. 11 – 13.
5. Д.І. Гнаткович. Правові та соціально – економічні аспекти реалізації земельної реформи в Україні / Земельний кадастр і його застосування в господарській діяльності. – Львів: Львів.с-г. ін-т, 1993р. – с.3 – 8.
6. Земельний Кодекс України (Зі змінами): [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.
7. Нормативні, законодавчі та інші акти з питань земельної реформи. Частина третя .- Львів, 1997.- 255 с.
8. Закон України «Про оцінку земель». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/1368-16 .
9. Закон України «Про державний земельний кадастр» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zem.ua/...kadastr/321-zakon-pro-derzhavnij.
10. Гнаткович Д.І., Залуцький І.Р., Організація раціонального використання і охорони земель в умовах здійснення земельної реформи. Ів-Франківськ. – 1999. – 159 с.
11. Мицай М.А., Казьмір П.Г. «Важливі умови реалізації земельної реформи». Економіка АПК, 1996 р.

12. Богіра М.С., Казьмір П.Г. Повернення до проектів землеустрою – шлях до подолання проблем земельної реформи // «Землевпорядний вісник», №6, 2007р. – с.25 – 28.
13. О. Качковська. Земельна реформа: що перешкоджає виконувати заплановане // «Землевпорядний вісник» №2, 2011р. – 26с.
14. Конституція України «Голос України» - 13 липня 1996 р. – 48 с.
15. Ступень М.Г., Лесечко М.Д. Проблеми раціонального використання земель населених пунктів // Сучасні проблеми реалізації земельної реформи в Україні. Зб. наук. праць Львів. держ. Агро. університет. Львів. – 1996р. – с.95 – 97.
16. Т.П. Магазінщikov. Земельний кадастр. Навчальний посібник – Львів: Світ, 1991р.
17. Добряк Д.С., Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Земельна реформа і землеустрій в Україні. К., 2001. – 152 с.
18. Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк. Розвиток суспільства і проблеми земельних відносин // Землевпорядкування. – 2001. - № 3. – С.3-7.
19. А.Я. Сохнич. Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки. Монографія. Львів: НВФ. Укр. технології.–2002. – 251 с.
20. М.Г.Ступень. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, О.Я.Микула, Р.Й.Гулько та ін.; За заг. ред..- Львів: Апріорі, 2003.-340с.
21. Л.М. Тібілова. Методи наукових досліджень: методичні рекомендації до виконання лаб. робіт. – Львів. – 2005р. – 106 с.
22. А.М. Третяк. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи. // «Землевпорядний вісник», №1,2008р. – с. 29 – 32.
23. Ступень М.Г. Оцінка землі: Навчальний посібник., Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та інші. Заг. ред.. М.Г. Ступеня.-Львів:”Новий світ” 2014-421с.
24. Ступень М.Г.Земельний кадастр – основа регулювання земельних відносин: Монографія. М.Г.Ступень, О.Я.Микула, Р.Й.Гулько та інші. Заг.

ред. М.Г.Ступеня. - Львів: ТзОВ” Ліга-Прес” 2011- 309с.

25. Ступень М.Г. Організація і управління землевпорядним виробництвом: Підручник /, М.Г. Ступень, Г.Б. Нестеренко, Т.Є. Зінченко, Н.М. Ступень. – Л. : Ліга-Прес, 2011. – 309 с.

26. Концепція сталого розвитку для України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.nbuu.gov.ua/old_jrn/all/herald/2002-02/7.htm/.

27. Автоматизація ведення державного земельного кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : studopedia.info/3-704.

28. Земельно-кадастрова діяльність та земельно-кадастрові роботи. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : studopedia.info/3-703.

29. Реферат Земельний кадастр ... [Електронний ресурс]. – Режим доступу : splanet.ru/referat3/goodref-16-752.

30. Методологія і методи наукового дослідження. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: studopedia.ru/1662354metodologiya-i-metod..

31. Пустомитівський район (Львівська область) – Вікіпедія: [//uk.wikipedia.org/wiki/Пустомитівський районіпедія](http://uk.wikipedia.org/wiki/Пустомитівський_районіпедія).

32. Міністерство екології та природних ресурсів. Стратегія розвитку галузі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.menr.gov.ua.

33. Про стандарти, технічні регламенти та процедури оцінки відповідності Закон України від 1 грудня 2005 року № 3164 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 12. – С. 103.

34. М. М. Федоров. Об’єктивна необхідність і основні методичні принципи удосконалення методики економічної оцінки земель / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 3-10.

35. Wstępna bonitaja agroklimatyczna Polska. – Pulawy : IUNR, 1974. – Seria A.

36. Кодекс України про адміністративні права порушення. – К. Атіка, 2002 – 193 с.

37. Бігун М. Ю. Радикальні підходи та практичні шляхи відновлення потужного лісового комплексу Закарпаття / М. Ю. Бігун // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 1. – С. 165-173.

38. Радомський С. Екологічні проблеми земельних ресурсів та ґрунтів у сільському господарстві на сучасному етапі / С. С. Радомський, М. Г. Ступень, Є. С. Лавейкіна // Вісник Львівського національного аграрного університету : землевпорядкування і земельний кадастр. – 2008. – № 11. – С. 64-67.

39. Забруднення земельних ресурсів та їх охорона і раціональне використання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [pidruchniki.com/.../zabrudnennya zemelnih resursiv ohoro](http://pidruchniki.com/.../zabrudnennya_zemelnih_resursiv_ohoro).

40. Водні ресурси. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [ua-referat.com/Водні ресурси України Їх стан і охорона](http://ua-referat.com/Водні_ресурси_України_Їх_стан_і_охорона).

41. Охорона атмосферного повітря. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [pidruchniki.com/17190512/.../ohorona atmosfernogo povit..](http://pidruchniki.com/17190512/.../ohorona_atmosfernogo_povit..)

42. Екологія флори та фауни. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: b-ko.com/book_172_glava_17_2.7._eko_logiya_flor.htm.

43. Охорона праці. Вікіпедія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Охорона праці](https://uk.wikipedia.org/wiki/Охорона_праці).