

## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ЮГО-ЗАПАДА УКРАИНЫ КАК ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

**М.Г. СТУПЕНЬ<sup>1</sup>, Т.В. МОВЧАН<sup>2</sup>**

*<sup>1</sup>Львовский государственный аграрный университет,  
г. Львов, Украина, lday@mail.lviv.ua*

*<sup>2</sup>Одесский государственный аграрный университет,  
г. Одесса, Украина, tanjatovchan@rambler.ru*

### ВВЕДЕНИЕ

Главным условием существования общества является естественная среда. Сегодня уже является аксиомой мысль о том, что развитие человечества рационально лишь на пути интенсификации собственного социально-экономического развития, а не последующего превращения природы. Поэтому заботливое отношение к земле, природным богатствам, умное их использование – общегосударственное задание, обязанность каждого гражданина, который должен рационально использовать землю как важнейшее средство производства, природный ресурс и составляющую управления земельных ресурсов.

Рыночная трансформация экономики землепользования предопределяет создание и развитие эффективной системы управления земельными ресурсами. Создавая такую систему, нельзя обойти процесс исследования и изучения земельных ресурсов с целью получения фундаментальных знаний о составе и целевом назначении земель Украины.

Состояние использования земель стало предметом изучения многих исследователей. На общегосударственном уровне эту проблему исследовали Л.Я. Новаковский, А.М. Третяк, Д.С. Добряк, А.Я. Сохнич, В.В. Горлачук и др. Что касается регионального использования земельных ресурсов, то эта проблема нуждается в более глубоком исследовании и поиске путей усовершенствования использования земель. Экономические и социальные проблемы страны требуют усовершенствования земельных отношений, формирования нормативной базы для определения и закрепления прав и ответственности за использование земли.

Цель исследования – проведение оценки земельного фонда юго-запада Украины как объекта управления земельными ресурсами.

### МЕТОДИКА И ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Среди Европейских стран Украина занимает первое место (после европейской части России) по территории (60,4 млн. га) и входит в двенадцать крупнейших стран мира (по площади пашни – в девять). Украина отличается чрезвычайно высоким уровнем сельскохозяйственного освоения и распаханностью земель. Сельскохозяйственные угодья на сегодняшний день занимают площадь 46,6 млн. гектаров, что составляет 76,8 % всей территории. В структуре сельскохозяйственных угодий пахотные земли составляют 78,4 %, распаханность территории Украины – 60,2 % [1].

Опыт реформирования аграрных предприятий позволяет утверждать, что изменение организационно-правовых форм ведения хозяйства само по себе не может обеспечить роста эффективности производства. При этом реализация идеи превращения крестьян в собственников земли через надел их земельными долями не вызвала повышения заинтересованности работников в результате коллективного труда.

За годы осуществления земельной реформы на Украине состоялись существенные изменения как в структуре земельного фонда, так и в системе земельных отношений. Однако сегодня приходится констатировать, что до сих пор нерешенным остается широкий круг проблем, связанных с обеспечением рационального использования и охраны земель.

Объектом исследования является земельный фонд Одесской области, которая находится на юго-западе Украины.

Теоретической и методологической основой исследования являются основополагающие законы развития природы и общества, труды отечественных и зарубежных ученых, экономистов, землеустроителей и юристов в области земельного кадастра, землеустройства, правового и экономического регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами регионов, их информационного обеспечения.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Квалификационными признаками земельных ресурсов Украины является природно-историческое состояние и хозяйственное использование отдельных его частей – земельных угодий, то есть участков земли, которые систематически используются для определенных жизненных потребностей общества.

В этой связи земельные угодья Украины делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. От структуры земельного фонда, в частности сельскохозяйственных угодий, зависят размеры сельскохозяйственных предприятий, степень интенсивности и производственное направление сельского хозяйства, соотношение между растениеводством и животноводством, степень экологической стабильности агроландшафтов и др.

Нами проведено исследование и анализ существующего состояния и структуры землепользований на примере Одесского региона.

Одесская область в ее современных пределах занимает площадь 33,3 тыс. кв. км (5,5 % территории Украины). В области 19 городов, среди них 7 областного подчинения, 33 поселка городского типа. Область охватывает 26 административных районов, 440 сельских советов, 1138 сел [2].

Распределение земельного фонда Одесской области по категориям земель показано в табл. 1. Из приведенных данных видно, что в структуре земельного фонда Одесского региона доминируют земли сельскохозяйственного назначения, которые составляют 79,9 % от общей территории. Этот показатель является типичным для области, которая находится в степной и лесостепной природных ландшафтных зонах.

Исходя из этого, на Украине, по нашему мнению, должны быть введены жесткие условия целевого использования земель разных категорий, определенные с зонированием территории и санкции за нарушение правил землепользования. Характер использования земель зависит от природно-сельскохозяйственного районирования, зонирования, уровня урбанизации, уровня освоения, лесистости и др.

Таблица 1. Структура земельного фонда Одесской области  
(по состоянию на 01.01.2008)

Категория земель	тыс. гектаров	%
Земли сельскохозяйственного назначения	2662,3	79,9
Земли жилищной и общественной застройки	53,0	1,6
Земли природно-заповедного и другого природоохранного назначения	20,3	0,6
Земли рекреационного назначения	1,0	0,03
Земли оздоровительного назначения	0,5	0,02
Земли историко-культурного назначения	0,02	0,0006
Земли лесного фонда	223,4	6,7
Земли водного фонда	211,9	6,4
Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения	158,8	4,8
Всего земель в Одесской области	3331,2	100

Детальное представление о составе и соотношении земельных угодий Одесской области показано в табл. 2. Из представленной таблицы видно, что распаханность территории области составляет 77,9 %. Из сельскохозяйственных угодий пахотные земли занимают 62,1 %, многолетние насаждения – 2,7 %, сенокосы – 1,5 %, пастбища – 10,6 % [3].

Таблица 2. Состав и соотношение земельных угодий

Угодья	Площадь, тыс. гектара	
	Всего	% соотношение
Сельскохозяйственные угодья	2594,2	77,9
Из них:		
Пашня	2068,2	62,1
Многолетние насаждения	90,3	2,7
Сенокосы	50,8	1,5
Пастбища	35,5	10,6
Лесные площади	223,4	6,7
Под водой	211,9	6,4

Угодья	Площадь, тыс. гектара	
	Всего	% соотношение
Болота	127,5	3,8
Застроенные земли	72,2	2,2
Другие земли	102,0	3,0
Всего	3331,3	100

В целом распаханность территории Украины составляет 54,0 %. Для сравнения: распаханность территории США – 20 %, Англии – 28 %, Болгарии – 34 %, Китая – 10 %, Нидерландов – 25 %, Франции – 34 % [4].

Лесистость Одесской области составляет лишь 6,7 % земельного фонда региона. При этом площадь земель, покрытых лесной растительностью, занимает всего 14,9 % земельного фонда Украины, тогда как лесистость Японии составляет почти 70 %, Финляндии и Швеции – 58 %, США и Канады – свыше 30 %, Германии и Франции – соответственно 27 % и 24 %.

Коэффициент распаханности сельскохозяйственных угодий по Одесской области (табл. 3) достигает от 0,71 до 0,91 и определяется по формуле:

$$\text{Краспах.} = \text{Спашни} / \text{Sc/x угодий},$$

где **Краспах.** – коэффициент распаханности сельскохозяйственных угодий; **Спашни** – площадь пашни, гектар; **Sc/x угодий** – площадь сельскохозяйственных угодий, гектар.

Уровень сельскохозяйственного освоения территории определяют по формуле:

$$\text{Росвоен.} = \text{Собщ.} / \text{Sc/x угодий},$$

где **Росвоен.** – уровень сельскохозяйственного освоения земельного фонда; **Собщ.** – площадь общая, гектар; **Sc/x угодий** – площадь сельскохозяйственных угодий, гектар.

Земельный фонд Одесской области по состоянию на 01.01.2008 составляет 3331295,9 гектаров, что занимает 5,5% всех земельных ресурсов Украины и характеризуется чрезвычайно высоким уровнем освоения [5].

Результаты расчетов коэффициентов распаханности и уровня освоения сельскохозяйственных угодий представлены в табл. 3.

Из таблицы видно, что наименьший уровень сельскохозяйственного освоения земельного фонда Одесской области в Ренийском и Килийском районах (соответственно 48,3 % и 54,4 %), а наибольший – в Ширяевском, Саратском, Арцизском и Березовском районах (соответственно 89,9 %, 89,6 %, 88,3 %, 88,0 %), что зависит от рельефа территории, ландшафта, лесистости, гидрографии и других характеристик.

Следовательно, современное использование земельных ресурсов юга Украины до сих пор не отвечает требованиям рационального природопользования, земельные ресурсы характеризуются чрезвычайно высоким уровнем освоения. Избыточная распаханность земель влечет за собой развитие деградационных процессов. Расширение площади пашни, применение минеральных удобрений, распахивание крутых склонов существенно ухудшает экологическое состояние земельных ресурсов. Остро стоит вопрос не только относительно сохранения распаханности территории, но и использования склоновых земель, которые выводятся из пашни в силу значительного количества аспектов (экологических, энергетических, экономических).

Таблица 3. Расчет уровня освоения сельскохозяйственных угодий и коэффициента распаханности Одесской области по состоянию на 01.01.2008

Административные районы	Общая площадь, гектар	Росвоен. с/х угодий	Краспах.
Ананьевский район	104977,0	76,6	0,80
Арцизский район	137921,0	88,3	0,81
Балтский район	131731,0	73,6	0,73
Березовский район	163687,0	88,0	0,79
Белгород-Днестровский район	185162,9	71,7	0,89
Беляевский район	149246,1	68,9	0,89
Болградский район	136356,0	84,3	0,79
Великомихайловский район	143594,7	85,4	0,76
Ивановский район	116196,0	87,0	0,78
Измаильский район	119399,0	74,7	0,89
Килийский район	135869,5	54,4	0,91
Кодымский район	81844,0	73,5	0,66
Коминтерновский район	148868,2	76,7	0,86
Котовский район	103668,0	79,6	0,73

Продолжение табл. 3

Административные районы	Общая площадь, гектар	Росвоен. с/х угодий	Краспах.
Красноокнянский район	101287,0	86,1	0,71
Любашевский район	110030,0	86,7	0,76
Николаевский район	109292,6	87,4	0,83
Овидиопольский район	81485,6	67,7	0,86
Ренийский район	86124,4	48,3	0,82
Раздельнянский район	136798,0	87,5	0,76
Савранский район	61745,9	70,8	0,85
Саратский район	147450,0	89,6	0,80
Гарутинский район	187357,0	80,8	0,71
Гатарбунарский район	174758,0	65,3	0,91
Фрунзовский район	95610,0	82,1	0,72
Ширяевский район	150183,0	89,9	0,73
город Белгород-Днестровский	3091,0	22,3	0,50
город Измаил	5349,0	35,4	0,69
город Илlicheвск	2646,4	22,6	0,77
город Котовск	1491,0	24,2	0,71
город Одесса	16242,0	16,6	0,85
город Южный	1060,9	17,8	0,75
город Теплодар	773,7	43,1	0,54
Одесская область	3331295,9		

В результате вышеприведенного анализа можно сделать вывод, что избыточный уровень сельскохозяйственного освоения и распаханности территории Одесской области выступает одним из главных факторов, который дестабилизировал экологическую ситуацию и свидетельствует о высокой интенсивности использования сельскохозяйственных угодий.

Коэффициент интенсивности использования земель определяют по формуле:

$$\text{Кинтенс.} = \text{Ввал. прод.} / S \text{ с/х угодий (Б/100)},$$

где **Кинтенс.** – коэффициент интенсивности использования земель; **Ввал. прод.** – стоимость валовой продукции; **S с/х угодий** – площадь сельскохозяйственных угодий, гектаров; **Б** – оценка земли в баллах.

В течение последних четырех лет с 2003 по 2007 гг. земельный фонд Одесской области испытывает определенные изменения: площадь сельскохозяйственных земель увеличилась на 0,9 тыс. га, в т.ч. площадь сельскохозяйственных угодий увеличилась на 1,4 тыс. га, площадь пашни уменьшилась на 8,2 тыс. га, площадь леса увеличилась на 0,3 тыс. га, площадь застроенных земель увеличилась на 1,4 тыс. га, площадь заболоченных земель уменьшилась на 1,0 тыс. га, площадь под открытыми землями без растительного покрова уменьшилась на 0,2 тыс. га, площадь под водой уменьшилась на 1,1 тыс. га.

Одесская область характеризуется значительным земельным природно-ресурсным потенциалом. В то же время остается чрезвычайно актуальной проблема его сохранения и воссоздания. Площадь обрабатываемой земли на душу населения в Одесском регионе составляет 0,86 га по состоянию на 01.01.2008, на Украине она составляет 0,66 га, в США – 0,53 га.

Для сравнения рассмотрим, например, Украину и Францию, территории которых приблизительно одинаковы. Уровень распаханности на Украине выше почти в 2 раза, а площадь же кормовых угодий, лесистость территории меньше в 2 и 1,5 раза. Однако производительность пахотных земель на Украине почти в 2 раза ниже при значительно большем количестве сельского населения (32,2 % против 5,4 %). Если во Франции в 1999 г. были получены 60 млн. т зерна, то на Украине – только 24 млн. т.

Дания, которая занимает территорию общей площадью 43 тыс. км<sup>2</sup>, с ее пятимиллионным населением производит в 4 раза больше продукции, чем ей нужно для собственных потребностей. При этом в сельскохозяйственном производстве занято лишь 2 % работающего населения.

Наглядным также является пример Китая, в котором пахотные земли составляют 2 % мировых площадей, а позволяют прокормить 22 % населения мира.

Следовательно, Украина характеризуется чрезвычайно высокой распаханностью сельскохозяйственных ландшафтов, которая стала следствием экстенсивного ведения сельского хозяйства, вызванного командно-административным стилем управления. Установлена взаимосвязь между производительностью пахотных земель и степенью их распаханности, а именно производительность пахотных земель тем выше, чем меньше удельный вес пашни, а большую площадь занимают кормовые и другие угодья.

В ходе проведения земельной реформы на Украине сложились три формы собственности: государственная, частная и коммунальная.

С 2005 по 2007 гг. в Одесской области площадь земель по формам собственности почти не изменилась (табл. 4).

Таблица 4. Распределение земель по формам собственности за 2005–2007 гг.

Год	Площадь согласно формы б-зем	Всего, гектар	В т.ч. по формам собственности		
			государственная	частная	коммунальная
2005	Общая площадь	3331295,9	1427728,1	1903433,0	7,2
	в т.ч. с/х угодий	2595698,2	709428,5	1886264,6	–
	из них пашни	2067727,0	385200,3	1686264,6	–
2006	Общая площадь	3331295,9	1403320,6	1927724,4	0,3
	в т.ч. с/г угодий	2595095,4	685361,0	1909636,4	–
	из них пашни	2970295,6	370622,0	1699681,7	–
2007	Общая площадь	3331295,0	1400579,0	1930589,0	0,3
	в т.ч. с/г угодий	2594203,2	682671,8	1911526,3	–
	из них пашни	2068254,9	364142,8	1704112,1	–

В Одесской области часть земель, которые находятся в частной собственности, выросла в 2007 г. по сравнению с 2005 г. на 1,4 % (27156 га), часть земель, которые находятся в государственной собственности, уменьшилась в 2007 г. по сравнению с 2005 г. на 1,9 % (27149,1 га). Необходимо заметить, что в частную собственность передаются преимущественно земли сельскохозяйственного назначения, которые составляют 2/5 земельного фонда Украины.

Учитывая экономико-географическое положение, привлекательность и структуру земельных угодий, Одесская область Украины по показателям социального и эколого-экономического роста может занять одно из первых мест в стране. Поэтому эффективное управление земельными ресурсами и является тем действенным механизмом, от которого зависит богатство народа. В системе управления земельными ресурсами важное место принадлежит земельно-кадастровой информации, которая обеспечивает один из основных принципов управления – принцип обратной связи. Если такой информации не будет, то и процесс управления не сможет происходить, поскольку, чтобы управлять, нужно владеть информацией [6].

## ВЫВОДЫ

В Одесской области Украины необходимы комплексные исследования территории, которые могут дать объективную информацию для принятия управленческого решения по вопросам эффективного землепользования.

Исходя из структуры земельного фонда, предлагается следующая оптимизация землепользования в регионе:

- необходимо уменьшить уровень сельскохозяйственного освоения территории и увеличить площади природных территорий региона;
- установить требования относительно рационального использования земель в соответствии с природно-сельскохозяйственными зонами региона;
- определить территории, которые нуждаются в защите от антропогенного влияния;
- сократить площади пахотных земель с 62,1 % до 56–55 % и увеличить за этот счет площади других видов сельскохозяйственных земель;
- повысить лесистость региона.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Управління земельними ресурсами: Підручник 2-ге вид. / В.В. Горлачук [та ін.]. – Львів: Магнолія плюс, видавець СПД ФО Піча В.М., 2006. – 443 с.
2. Топчів, О.Г. Одеський регіон: природа, населення, господарство: Навчальний посібник / О.Г. Топчів. – Одеса: Астропринт, 2003. – 184 с.
3. Корнілов, Л.В. Оптимізація розвитку територій в умовах реформування земельних відносин (на прикладі Рівненської області) / Л.В. Корнілов. – Київ, 2002. – 20 с.
4. Сохнич, А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки: Монографія / А.Я. Сохнич. – Львів: Українські технології, 2002. – 252 с.
5. Статистична звітність 2000–2008 роки Одеського обласного головного управління земельних ресурсів. – Одеса, 2008.

## **THE ESTIMATION OF SOUTH WESTERN UKRAINE'S LAND FUND AS AN OBJECT OF LAND RESOURCES' MANAGEMENT**

***M.G. STUPEN', T.V. MOVCHAN***

### ***Summary***

The evaluation of the land fund is an object of management of land resources. In the article investigation of the land use of the South-West of Ukraine as an object of managing of the land resources has been made. The analysis of quantitative composition of land in Odessa region has been carried out. The analysis of the structure of the land fund on the categories of land has been conducted. The distribution of land on forms of ownership has been analyzed. As a result, the assessment of Odessa region land fund and recommendations concerning the optimization of land use structure have been given.

*Поступила в редакцию 4 марта 2008 г.*