

## АНАЛІЗ І ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ (НА ПРИКЛАДІ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛ.)

Малахова С., 2009

*Обеспечение разнообразных потребностей субъектов земельных отношений в населенных пунктах требует надлежащего правового режима регуляции земельных отношений, особенно в период их реформирования и введения разных форм собственности на землю. Сегодня интенсивно формируется нормативно-правовая база относительно развития оценки земель земельного кадастра и собственно рынка земель.*

*Providing of various necessities of subjects of the landed relations in settlements requires the proper legal mode of adjusting of the landed relations, especially in the period of their reformation and introduction of different patterns of ownership on earth. Today a normatively-legal base is intensively formed in relation to development of estimation of earths of the landed cadastre and actually market of earths.*

**Постановка проблеми.** Львівщина має високий природно-ресурсний потенціал, основою якого є сільськогосподарське, лісгосподарське тощо види землекористування. Водночас, в області спостерігаються проблеми природного і соціально-економічного характеру, серед яких: деградація земель, зокрема внаслідок повеней, зсувів, розораність крутосхилів у передгір'ях, що негативно впливають на екологічну безпеку та розвиток сільської місцевості регіону.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У розробку наукової проблеми, пов'язаної з обґрунтуванням напрямів раціонального й ефективного використання природних ресурсів та охорони земель, зробили свій внесок учені-дослідники: П.Ф. Веденічев, В.Ф. Сайко, А.М. Третяк, Л.Я. Новаковський, М.Г. Ступень, А.Я. Сохнич, Д.С. Добряк, В.П. Март'янов, А.Є. Несмашна, С.Н. Волков, В.В. Горлачук, О.П. Канащ та ін.

**Постановка завдання.** Загальний рівень використання земель держави, області та її адміністративних районів визначається природними умовами та ландшафтними особливостями території, а також обумовлений історичним розвитком системи розселення та соціально-економічним розвитком продуктивних сил і населення.

**Виклад основного матеріалу.** Львівська область розташована в західній частині України, що визначає її важливе місце як транскордонного регіону [1]. Загальна площа земель області за станом на 01.01.2008 р. становила 2183,1 тис. га, або 21,8 тис. км<sup>2</sup> (3,6 % площі держави – 17 місце в Україні). За кількістю населення Львівщина входить до п'ятірки найбільших областей України – 2598,3 тис. ос. (5,4 % населення держави). У природному відношенні, регіон розміщений у межах лісостепової зони та Українських Карпат; має сприятливі умови для розвитку сільського та рекреаційного господарства. В адміністративному відношенні Львівська область поділяється на 20 районів, нараховує 44 міст (серед них 9 міст обласного і 35 районного підпорядкування), 34 селищ міського типу, 1850 сільських населених пунктів. В основу адміністративного поділу Львівської області ліг економічний принцип, за яким виділено три промислові вузли. Варто відзначити, що Львівщина вирізняється густою поселенською мережею. Якщо в середньому в Україні на 1000 км<sup>2</sup> території припадало 48 поселень, то у Львівщині – 88, або у півтора рази більше [5].

За останні 15 років темпи розвитку урбанізації Львівщини мали від'ємний характер, змінювалися через процес депопуляції, зумовлений кризовим станом економіки регіону, особливо промисловості, значним рівнем безробіття та міграційним впливом працездатного населення. На початок 2008 р. рівень урбанізації становив 59,9 %. За рівнем урбанізації Львівська область належить до середньоурбанізованих областей України (табл. 1).

## Динаміка розселення у Львівській області

Показник	1998	2000	2001 (перепис)	2004	2005
<b>Кількість поселень, разом, од.</b>	<b>1926</b>	<b>1930</b>	<b>1924</b>	<b>1927</b>	<b>1928</b>
Зокрема: міські	77	78	78	78	78
з них:					
міста	42	43	43	43	43
селища міського типу	35	35	35	35	35
сільські	1849	1852	1846	1849	1850
Кількість сільських поселень на одне міське, од.	24	24	24	24	24
Густота поселенської мережі, од. на 1000 км <sup>2</sup>	88	89	88	88	88
<b>Кількість постійного населення разом, тис. осіб</b>	<b>2741,2</b>	<b>2605,9</b>	<b>2606,0</b>	<b>2588,0</b>	<b>2577,7</b>
Зокрема: міське	1665,1	1555,7	1534,0	1550,0	1548,0
з них населення:					
міст	1538,6	1437,7	1419,0	1434,0	1431,8
селищ міського типу	126,5	118,0	115,0	116,0	116,2
сільське	1076,1	1050,2	1072,0	1038,0	1029,7
<b>Рівень урбанізації, %</b>	<b>60,8</b>	<b>59,7</b>	<b>59,3</b>	<b>59,9</b>	<b>60</b>
Частка мешканців смт до міського населення, %	7,6	7,6	7,5	7,5	7,5
Щільність населення, осіб на 1 км <sup>2</sup>	127	122	121	119	118
Середня людність одного поселення, осіб:					
міського	21865	20292	19983	19869	19846
сільського	583	577	581	561	558

Нині, на території Львівської області з 1928 населених пунктів, 9 міст обласного значення розташовані на загальній площі 27,7 тис. га, відповідно 35 міст районного значення на площі 25 тис. га, 34 селищ міського типу на площі 14,0 тис. га та 1850 сільських населених пунктів на площі 357,9 тис. га. Загалом, землі населених пунктів охоплюють лише 5,9 % території області проте за рівнем урбанізації переважають інші регіони України.

Відповідно до цільового використання в структурі земельного фонду сільськогосподарські угіддя займають 58,1%, забудовані землі займають 5%, під внутрішніми водами зайнято 2% загальної території. Третину території Львівщини займають ліси та інші лісовкриті землі – 694 тис. га (табл. 2).

У складі земель населених пунктів Львівської області найбільшу питому вагу займають сільськогосподарські землі. Забудовані землі становлять 15,9 % (67,6 тис. га). До складу лісів та інших лісовкритих площ у межах населених пунктів входять лісовкриті земельні ділянки, площа яких на території регіону становить 10,3 тис. га. Управління лісами на територіях міст і селищ переважно здійснюється в складі лісництв та лісопарків (табл. 3).

## Земельний фонд Львівської області за станом на 01.01. 2009

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель, га		Зміни за період з 01.1996 по 01.2009 р	
			За весь період	За 2000–2008 рр.
1	2	3	4	5
<b>Сільськогосподарські землі</b>	1296.8	59.4	-10.3	-8.2
зокрема: сільськогосподарські угіддя	1268.1	58.1	-7.7	-7.4
з них: <i>рілля</i>	797.4	36.5	-62.6	-42.8
<i>перелogi</i>	0.7	0.0	0.7	-8.0
<i>багаторічні насадження</i>	22.9	1.0	-0.1	0.0
<i>сіножаті</i>	188.2	8.6	41.6	35.8
<i>пасовища</i>	258.9	11.9	11.6	7.6
<b>Ліси та інші лісовкриті площі</b>	694	31.8	8.4	14.4
<i>лісові землі</i>	662.8	30.4	-22.8	10.5
<i>чагарники</i>	31.2	1.4	-	3.9

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5
<b>Забудовані землі</b>	109.5	5.0	6.2	0.8
зокрема: під житловою забудовою	20.4	0.9	1.0	0.5
землі промисловості	10.2	0.5	-7.0	-1.2
землі для транспорту та зв'язку	20.4	0.9	1.7	0.7
землі для технічної інфраструктури	2.9	0.1	0.3	0.3
землі для відпочинку, відкриті землі	25.0	1.1	0.6	0.7
<b>Відкриті заболочені землі</b>	9.4	0.4	1.5	1.2
<b>Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом</b>	30.6	1.4	5.6	-8.6
<b>Всього земель (суша)</b>	2140.4	98.0	2.0	-0.4
<b>Води (території покриті водами)</b>	42.8	2.0	-1.5	0.4
<b>Разом (територія)</b>	2183.2	100.0	2183.2	2183.2

Таблиця 3

## Розподіл земель населених пунктів Львівської області по угіддях станом на 01.01. 2009

Назва земельних угідь	Загальна площа	У відсотках до загального, %
1 Сільськогосподарські землі	334.9	79
2 Ліси та інші лісовкриті площі	10.3	2.4
3 Забудовані землі	67.6	15.9
4. Відкриті заболочені землі	0.5	
5. Відкриті землі без рослинного покриву	4.5	1,0
6. Води	6.0	1.4
Разом	423.8	100

За даними земельного обліку в межах населених пунктів найбільшими власниками земель та землекористувачами Львівщини є громадяни (табл. 4). У їх власності та використанні перебувають понад 2/3 земель в межах населених пунктів, 66,7 % (282,9 тис. га). Переважна частина їх земель становлять сільськогосподарські землі (93 %). Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів, займають приблизно 1/4 земель у межах населених пунктів. Причому забудовані землі запасу, що не надані у власність та постійне користування, становлять понад 20 % земель запасу в межах населених пунктів. У власності юридичних осіб у межах населених пунктів Львівської області перебуває решта 39,2 тис га земель, зокрема недержавних сільськогосподарських підприємств 4 тис.га, закладів установ та організацій – 13,6 тис.га, промислових підприємств – 5,3 тис. га, лісгосподарських підприємств 4,3 тис. га, організацій, підприємств і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення – 1,3 тис.га земель тощо.

Таблиця 4

## Розподіл земель та земельних угідь у межах населених пунктів Львівської області за землекористувачами та власниками земель станом на 01.01. 2009

Власники землі та землекористувачі	Загальна площа, га	Сільськогосподарські землі	Ліси та інші лісовкриті площі;	Забудовані землі;	Відкриті заболочені землі	Відкриті землі без рослинного покриву	Води
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Сільськогосподарські підприємства	4.0	3.4	0.1	0.1	-	0.1	0.3
2. Громадяни, яким надані землі у власність і користування	282.9	265.2	-	17.5	-	--	0.2
3. Заклади, установи, організації	13.6	0.9	0.1	12.5	-	-	0.1
4. Промислові та інші підприємства	5.3	0.1		5.1	-	-	0.1
5. Підприємства та організації транспорту, зв'язку	7.5	0.3	0.3	6.9	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8
6. Частина, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	2.2	-	-	2.1	-	0.1	-
7. Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	1.3	0.1	0.4	0.8	-	-	-
8. Лісогосподарські підприємства	4.3	0.1	4.0	0.2	-	-	-
9. Водогосподарські підприємства	0.7	0.1	-	0.2	-	--	0.4
10. Спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб	0.3	0.2	-	0.1	-	-	-
11. Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів	101.7	64.5	5.4	22.1	-	4.3	4.9
Разом земель населених пунктів	423.8	334.9	10.3	67.6	0.5	4.5	6.0
Разом земель, що входять до адміністративних одиниць	2183.1	1296.8	694.0	109.5	9.4	30.6	42.8

Рівень лісистості Львівщини (31,8 %) майже в 2,5 раза перевищує середню лісистість по Україні (18,0 %). За площею насаджень домінують твердолистяні (47 %) і хвойні (44 %) породи, м'яколистяні займають 9 %, проте вікова структура лісів є не оптимальною: на молодняки і середньовікові насадження припадає 77 %, на досягаючі – 15 %, а на стиглі і перестиглі – лише 8 %, що не може не позначатися на обсягах лісокористування. Сільськогосподарська освоєність території Львівщини сягає 59 %. Залученими до аграрного використання є понад 1,2 млн. га сільськогосподарських угідь. Частка ріллі до загальної площі області становить 36,6 %, а сільськогосподарських угідь – 58,2 %, і в окремих адміністративних районах області зумовлює малоземельність. Так, на одного жителя припадає 0,48 га сільськогосподарських угідь, а ріллі – 0,30 га, проти 0,87 га та 0,67 га відповідно в середньому по Україні. За природно-сільськогосподарським районуванням Львівський регіон поділяється на чотири райони за агробіологічними властивостями основних сільськогосподарських культур та природно-кліматичними умовами області (рис. 1). Цей поділ враховує природно-кліматичні умови та рельєфні особливості регіону, а також агробіологічні вимоги сільськогосподарських культур до ґрунтів [2].

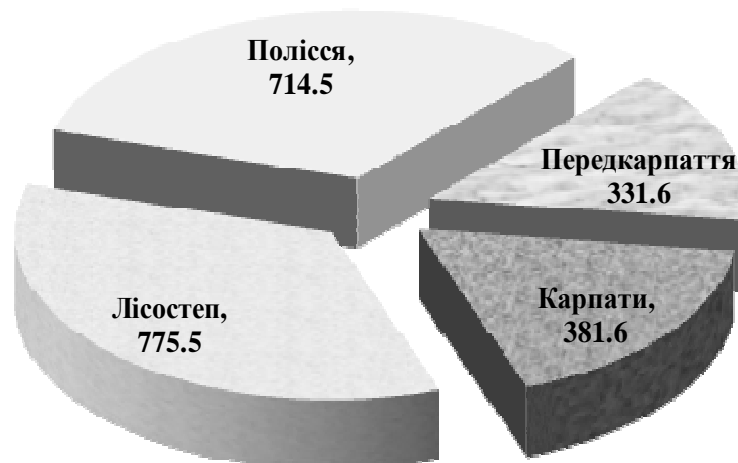


Рис. 1. Природно-сільськогосподарське районування Львівської області, тис. га

За останні 15 років в структурі земельних угідь області спостерігається скорочення загальної площі сільськогосподарських угідь на 7,7 тис га за рахунок виведення земель з обробітку, зокрема консервації деградованої землі. З 1996 року площа ріллі зменшилася на 62,6 тис га через переведення частини ріллі в перелоги, та збільшення площі сіножатей і пасовищ понад 50 тис га.

## Характер використання земельного фонду Львівської області, 2009 р.

Назва адміністративного району	Індекси			
	сільськогосподарська освоєність	розораність	лісистість	урбанізованість території
Бродівський	0.588	0.42	0.337	0.04
Буський	0.673	0.43	0.24	0.04
Городоцький	0.769	0.51	0.129	0.04
Дрогобицький	0.529	0.31	0.394	0.04
Жидачівський	0.689	0.48	0.186	0.06
Жовківський	0.658	0.44	0.252	0.04
Золочівський	0.681	0.43	0.235	0.04
Камянка-Бузький	0.688	0.47	0.205	0.06
Миколаївський	0.58	0.33	0.276	0.08
Мостиський	0.728	0.54	0.198	0.04
Перемишлянський	0.631	0.43	0.313	0.03
Пустомитівський	0.72	0.5	0.174	0.06
Радехівський	0.65	0.43	0.266	0.49
Самбірський	0.773	0.47	0.128	0.04
Сколівський	0.248	0.09	0.712	0.02
Сокальський	0.672	0.46	0.23	0.04
Старосамбірський	0.485	0.31	0.444	0.03
Стрийський	0.579	0.39	0.301	0.04
Турківський	0.378	0.19	0.57	0.03
Яворіський	0.433	0.27	0.337	0.06
<b>Львівська область</b>	<b>0.584</b>	<b>0.38</b>	<b>0.312</b>	<b>0.083</b>

До того ж зросла площа забудованих земель на 6.2 тис. га за рахунок збільшення земель під забудовою, використання для потреб транспорту тощо. Площа земель природоохоронного призначення – територій та об'єктів природно-заповідного фонду в області за останні роки значно зросла і у 2009 р. становила близько 114 тис. га, або 6 % від загальної площі регіону. Із земель природоохоронного призначення природні заповідники розташовані на площі – 2,1 тис. га, національні природні парки – відповідно 42,76 тис. га, заказники загальнодержавного значення – 3,3 тис. га, регіональні ландшафтні парки – 28,26 тис. га, ландшафтні заказники – 12,16 тис. га, лісові заказники – 10,3 тис. га, заповідні урочища – 6,5 тис. га тощо.

До визначальних елементів характеристики землекористування зараховують індекси освоєння території. Їхня питома вага в загальній площі області і особливо адміністративно-територіальних утворень найповніше характеризує використання землі як природного ресурсу. До основних показників належать індекс сільськогосподарської освоєності, лісистість і урбанізованість території [4].

В структурі власності на землю відбувся перерозподіл на користь приватного сектора. З початку земельної реформи близько третини всіх земель перейшло у приватну власність. Проте, найбільшу частку земель займають землі, що перебувають у державній власності – 64 % загальної площі. На підставі виданих державних актів на право власності на землю у 2007 році було укладено 117 тисяч договорів оренди на площі 193,5 тис. га або 30 % розпайованих земель. Серед найпоширеніших форм сільськогосподарського землекористування є товариства з обмеженою відповідальністю, приватно-орендні агроформування, фермерські господарства. Приватизація земельних ділянок також відбувалася в напрямі забезпечення потреб громадян з обслуговування житлового будинку та господарських споруд, ведення садівництва та дачного і гаражного будівництва.

Грошову оцінку земель у межах населених пунктів в Львівській області проведено в 2/3 від загальної кількості населених пунктів області (1407 населених пунктів). Причому загальна площа оцінених земель становить близько 321,2 тис. га, що становить 76 % загальної площі населених пунктів. Грошову оцінку земель за межами населених пунктів переважно проведено лише для сільськогосподарських угідь. У середньому по області грошова оцінка одного гектара ріллі,

багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ має співвідношення 1:1,3:0,4:0,3. Отже, нормативна вартість сільськогосподарських угідь є помірно диференційована, що обумовлено якісним станом ґрунтів. Бонітетна ознака сільськогосподарських угідь області дає підстави зараховувати їх до групи середньопродуктивних. Середній бал за бонітетом ґрунтів становить 29.

В економічному відношенні розвиток ринку землі відображає процеси економічного розвитку регіону та визначає інтенсивність розвитку земельних відносин. Продаж земель несільськогосподарського призначення у Львівській області займає одне з провідних місць в Україні. За даними Львівського обласного управління земельними ресурсами в області продано 3911 земельних ділянок, площею 1,84 тис. га, загальною вартістю близько 490 млн. грн. [3].

В екологічному відношенні на території Львівської області спостерігаються процеси деградації ґрунтів. За останні 30 років вміст гумусу зменшився на 0,3 % і становить 2,2 %, при цьому його щорічні втрати сягають 0,1 т/га. За гранулометричним складом у ріллі легкосуглинкових ґрунтів – 49,6 %, середньосуглинкових – 24,8 %, супіщаних – 12,8 %. Загальні втрати за цей період досягли 4 т/га, в середньому за рік – 2,1 т/га. Нині в області серед сільськогосподарських угідь нараховується 579,6 тис. га земель з підвищеним рівнем кислотності, зокрема 383,8 тис. га ріллі; відповідно перезволожених – 191,8 та 185,5 тис. га; заболочених – 75,2 та 24 тис. га; кам'янистих – 11,9 та 9,4 тис. га; дефляційно небезпечних – 2244,9 та 141,7 тис. га; підданих водній ерозії – 300,6 та 238,4 тис. га. Разом на Львівщині 155 тис. га цінних земель у площі сільськогосподарських угідь (13,4 %), зокрема в ріллі – 130 тис. га (16,9 %). За роки земельної реформи якісний стан земель не тільки не покращився, а в деяких випадках навіть погіршився. Зокрема, збільшились площі еродованих орних земель (з 195,3 до 238,4 тис. га), кількість орних земель з підвищеним рівнем кислотності зросла з 377,8 до 383,8 тис. га тощо.

**Висновки.** Підсумовуючи, зазначимо, що досвід робіт з реформування земельних відносин в населених пунктах свідчить про те, що порядок складання і ведення земельного кадастру, обліку кількості і якості міських земель, їх економічної оцінки, який існував у попередні роки, не відповідає повною мірою новим вимогам організації землекористування в умовах приватизації, платності використання земель, формування ринку нерухомості.

До головних причин, що стають на заваді створення сучасного земельного кадастру в населених пунктах, потрібно зарахувати:

1) недосконалий характер системи реєстрації прав на землю, що призвело до відсутності у більшості землекористувачів державних актів та меж земельних ділянок в натурі, відсутність повноцінних даних про об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках. Вже тепер функціонують дві окремі бази даних державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень, існування якого передбачено Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, та реєстру земель, що наразі функціонує як інформаційна система відомостей та документів стосовно земельних ділянок, їх правового режиму – державного земельного кадастру. Це призведе не тільки до ускладнень під час реалізації громадянами, юридичними особами конституційних прав власності на землю та прав на нерухоме майно;

2) фрагментарний характер обліку якості земель населених пунктів, і узагальненість обліку кількості земель в межах населених пунктів за укрупненими категоріями, що не дозволяє виділяти всю множину значущих для населених пунктів категорій землекористування та визначити розміри плати за землю в населених пунктах;

3) відсутність матеріалів бонітування та економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Результати нормативної грошової оцінки не відповідають справжній їх вартості через недотримання періодичності поновлення результатів нормативної грошової оцінки земель. Методологія нормативної грошової оцінки земель населених пунктів потребує перегляду підходу до визначення основних економічних категорій: вартості, земельної ренти, не враховуються основні рентоутворювальні фактори;

4) уповільнений розвиток наукових досліджень і практичних робіт з кадастрування інших, крім сільськогосподарських земель, і, як наслідок цього, відсутність уявлення про цінність земель населених пунктів, а також земель у всіх населених пунктах.

Загалом ведення державного земельного кадастру населених пунктів здійснюється за традиційною “паперовою” технологією з використанням комп’ютерів лише для оформлення технічної документації та відомостей кадастру. Переконані, що сучасна система реєстрації і обліку повинна бути автоматизована з використанням сучасних електронних засобів зв’язку, зокрема мережею Інтернет для задоволення соціальних потреб та запитів в оформленні, отриманні та використанні земельно-кадастрових даних. Чинний земельний кадастр потребує подальшого удосконалення.

*1. Географічна енциклопедія України: в 3-х т. / ред. кол. О.М. Маринич (відп. ред.) та ін. – К. : Українська Радянська Енциклопедія ім. М.П. Бажана, 1990. – Т. 2 : 3-О. – 1990. – 480 с. Ґрунти Львівської області. – Львів, 1969. – 70 с. Земельна реформа у Львівській області / Головне управління Держкомзему у Львівській області. – Львів, 2008. Новаковський Л.Я. Экономические проблемы и использования охраны природных ресурсов / Л.Я. Новаковский. – К.: Вища шк., 1985. – 208 с. Схема-прогноз розвитку і розміщення продуктивних сил Львівської області на період до 2015 року. – К. : РВПС України НАН України, 2005. – 187 с.*