

investment project is completed and released for use that a substantial increase in the transaction prices is recorded. A somewhat different situation is presented in Fig. 2 where a marked increase in the transaction prices was noticeable from the very start of the investment project (Tesco commercial facility).

Interestingly, despite the fact that the analysis pertained to facilities situated in various parts of Cracow and developed in different periods of time, similar results were obtained. The changes in the transaction prices, described above, are particularly important from the point of view of their impact on the cadastral value of the real property as it is the real properties' transaction prices that will influence the cadastral value of the representative real properties and, at the same time, the value of real properties subject to taxation. Therefore, each factor that brings about a considerable change in the transaction prices, induces a change in the cadastral value.

1. Cellmer R. 1999. *Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości. Educaterra. Olsztyn.* 2. Malczewska A. *Ocena wpływu cech niezabudowanych nieruchomości gruntowych na ich wartość w świetle powszechnej taksacji. Rozprawa doktorska. Uniwersytet Warmińsko – Mazurski. Olsztyn. 2003.* 3. Sanetra A., Cieślak I., 2004. *Kartograficzne aspekty oceny i waloryzacji przestrzeni. Wyd. Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego. Olsztyn.* 4. Siejka M. 2006. *Problematyka określania wartości nieruchomości w celu ustalenia i wypłaty odszkodowań z tytułu zajęcia gruntów pod drogi publiczne. ZN WSIE. Ropczyce. (przyjęty do druku).* 5. Wilkowski W., Budzyński T., Sobolewska-Mikulska K., Pułtecka A., 2006. *Współczesne problemy katastru i gospodarki nieruchomościami. Wyd. Politechniki Warszawskiej. Warszawa.* 6. Wiśniewski R. , 2007. *Wielowymiarowe prognozowanie wartości nieruchomości. Wyd. Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego. Olsztyn.* 7. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. 2003. PFSRM. Warszawa.* 8. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004, nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).* 9. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. 2005 r. Nr 131 poz. 1092).*

Recenzował: dr hab. inż. Ursula Litwin

УДК 631.11:332.3

Л. Перович, З. Котик, Р. Панас
Національний університет “Львівська політехніка”, Львів

ВПОРЯДКУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НОВОСТВОРЕНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ. ОПТИМІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕФОРМОВАНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ.

© Перович Л., Котик З., Панас Р., 2007

По каждому хозяйству должна проводиться организация территории и использование земель с учетом экологических требований – почвами, рельефом, загрязненностью территории, с ограничениями, обусловленными ландшафтными особенностями, мероприятиями по освоению и улучшению сельскохозяйственных угодий. Проект организации территории учитывает специфические особенности вновь созданных предприятий в использовании земель разных форм собственности, которые есть в

хозяйстве, а также вероятные изменения в землепользовании, в связи с последующим его развитием и измелечением в переходный период.

On every economy the organization of territory and use of land must be conducted taking into account the ecological requirements – by earth, relief, by muddiness of territory, with limitations by the conditioned landscape features, by measures on mastering and improvement of agricultural lands. The project of organization of territory takes into account the specific features of the accrued enterprises in the use of earths of different forms of own, which are in the economy, and also credible changes in land-tenure, in connection with subsequent his development and growing shallow in a transitional period.

Постановка проблеми. Земельна реформа в Україні є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної у зв'язку із переходом до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну, комунальну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм власності і господарювання на землі, формування багатокладної економіки ринкового типу, раціонального використання і охорони земель [1].

Зв'язок з важливими науковими і практичними завданнями. Здійснення земельної реформи забезпечується поетапною реалізацією комплексу правових, економічних, технічних і організаційних заходів. Створюються умови для розвитку всіх форм господарювання на землі [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Практично на території України до початку цієї реформи були вже сформовані землекористування сільськогосподарських підприємств з стабільною організацією території всіх угідь, а господарства забезпечені проектами внутрішньогосподарського землеустрою.

В результаті проведення земельної реформи, зокрема передачі земель колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств у землі запасу сільських, селищних, міських рад, при проведенні інвентаризації земель, зменшились площі сільськогосподарських угідь цих підприємств, а також пройшов перерозподіл категорій земель при встановленні меж сільських, селищних рад [2,3].

Окрім того, в сільськогосподарських підприємствах України проходить також процес паювання земель між членами сільськогосподарських підприємств і на базі земельних часток (паїв) на засадах приватної власності на землю та майно, формуються нові сільськогосподарські підприємства ринкового типу різних форм господарювання.

Створюються нові господарства, невеликі за розміром. Поряд з цим, біля десяти відсотків земель комунальної власності резервуються для виділення земельних часток (паїв) членам колективу, які виявили бажання індивідуально вести товарне сільськогосподарське виробництво. Потрібно також відзначити, що в реструктуризованих підприємствах є землі державної власності (резервний, лісовий, водний фонди, землі природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення), що залишені в постійному користуванні новостворених сільськогосподарських підприємств, які мають свій, відмінний від земель комунальної власності, характер використання.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Все, вище перераховане, кардинально змінює існуючу організацію території, ускладнює процес використання і поліпшення земельних угідь. Тому виникає необхідність в проведенні в кожному новоствореному підприємстві такої внутрішньогосподарської організації території, яка б забезпечила:

- формування масивів сільськогосподарських угідь правильної конфігурації;
- оптимізацію збалансованої структури земельних угідь;
- впорядкування територій населених пунктів і виробничих центрів;

- розміщення оптимальної дорожньої мережі між новоствореними підприємствами;
- впорядкування території земельних масивів першочергового поділу на земельні частки (паї) на орних землях і природних кормових угіддях;
- впорядкування території полів сівозмін і робочих ділянок;
- впорядкування території багаторічних насаджень;
- впорядкування території природних кормових угідь;
- удосконалення існуючих і створення нових культурних агроландшафтів;
- охорону земель від дії водної, вітрової ерозії та деградації ґрунтів;
- оптимальну структуру посівних площ;
- поліпшення використання і підвищення родючості ґрунтів;
- економічну ефективність внутрішньогосподарської організації території.

Формування цілей статті. Розроблений проект впорядкування території сільської ради, при повному його впровадженні повинен давати позитивні результати вже в перший рік його впровадження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Проект організації території новостворених підприємств враховує специфічні особливості у використанні земель різних форм власності, якими користується новостворене господарство, а також ймовірні зміни у землекористуванні, у зв'язку з подальшим його розвитком і подрібненням в перехідний період.

Проект організації території розробляється на основі апробованих методів контурно-меліоративної організації території в ув'язці із суміжними новоствореними господарствами на території сільської (селищної) ради в цілому (“Методические рекомендации по разработке контурно-мелиоративной организации территории”, Держагропром УРСР, ВАСГНІЛ, 1989).

При організації території новостворених господарств потрібно враховувати:

- проектування польових сівозмін, де концентрується вирощування основних товарних сільськогосподарських культур, які доцільно розмішувати на землях однієї форми власності;
- при одночасному використанні у сівозміні земель різних форм власності орендованих земель, останні повинні складати як правило, окремі поля;
- найбільш доцільною є організація сівозмін з короткою ротацією і обмеженою кількістю сільськогосподарських культур, що дозволяє здійснювати поглиблену спеціалізацію. При цьому тривалість ротації сівозмін з культурами, які мають довгий період повернення на попереднє місце вирощування цих культур на половині поля з перемінним їх розміщенням на кожній половині через рік;
- сівозміни повинні по можливості розміщуватись біля населених пунктів з метою максимального наближення місць роботи до місць проживання населення.

При проектуванні враховується те, що біля кожного населеного пункту розміщується окрема сівозміна, в залежності від рельєфу і ґрунтів, достатня за розмірами для забезпечення наявними працездатними повного виробничого циклу без залучення додаткової робочої сили. При організації території сільськогосподарських угідь новостворених господарств необхідно передбачити вільний зв'язок тваринницьких ферм, в першу чергу великої рогатої худоби з масивами пасовищ та орних земель з метою запобігання переміщення худоби через землекористування і землеволодіння суміжних господарств.

По кожному господарстві повинна проводитись організація території і використання земель з врахуванням екологічних вимог – ґрунтами, рельєфом, забрудненістю території, з обмеженнями обумовленими ландшафтними особливостями, заходами з освоєння і поліпшення сільськогосподарських угідь.

В порядку обґрунтування організації території сільськогосподарських угідь обраховуються умови забезпечення кормами худоби тваринницьких ферм, вихід валової продукції з

сільськогосподарських культур із полів сівозмін та багаторічних насаджень. При цьому визначають перспективи переробки цієї продукції, створення на селі допоміжних промислів, організації сервісних структур. А також визначають економічну ефективність організації новостворених господарств.

Висновки з даного дослідження. По кожному господарстві повинна проводитись організація території і використання земель з врахуванням екологічних вимог – ґрунтами, рельєфом, забрудненістю території, з обмеженнями обумовленими ландшафтними особливостями з освоєння і поліпшення сільськогосподарських угідь. Проект організації території враховує специфічні особливості новостворених підприємств у використанні земель різних форм власності, якими користується новостворене господарство, а також ймовірні зміни у землекористуванні, у зв'язку з подальшим його розвитком і поділенням в перехідний період.

1. Земельний Кодекс України, 2001. 2. Мицай М.А., Пастернак В.І. / Формування системи землекористувань сільськогосподарських підприємств в процесі земельної реформи. – Львів: ЛДАУ, 1997. – 31 с. 3. Третяк А.М. / Основи організації ефективного використання землі фермерськими господарствами. – Чернівці: Від Дністра до Карпат, 1992. – 88 с.

УДК 322.3

В.Сай

Національний університет “Львівська політехніка”

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ І ВОДНИХ ВІДНОСИН

© Сай В., 2007

В статтє на основе изученного материала проведен анализ земельно-водных отношений стран СНГ и зарубежных стран.

In the article on the basis of the studied material the analysis of landed-water relations of countries of CIS and foreign countries is conducted.

Постановка проблеми

Одним з найважливіших прав людини, проголошених Конституцією України, є право на сприятливе оточуюче середовище. Проте здійснити це право стає все важче, а глобальна проблема забруднення і виснаження природних ресурсів набуває в нашій країні особливо гострої форми. Причини тому криються в споживацькому відношенні, що збереглося дотепер до природи.

Сприятливе навколишнє середовище неможливе без нормального стану земельних і водних ресурсів. У свою чергу, науково обґрунтована організація охорони і раціонального використання земель і вод тісно пов'язана з оздоровленням української економіки. Разом з тим, при загальній високій забезпеченості гідроресурсами наша країна у ряді регіонів страждає від дефіциту води, викликаного як природними, так і штучними чинниками (виснаження, забруднення, засмічення). Ще в 90-ті роки кожний другий українець пив небезпечну для здоров'я воду. Таким чином, необхідно не тільки охороняти води, але і мати захист від їх шкідливої дії. При цьому важливу роль грає охорона і правильне використання як самих гідроресурсів, так і зв'язаних і з ними водопокритих земель. Такі земельні ділянки відвіку представляли господарську цінність. Через високу забезпеченість водою вони були найпродуктивнішими угіддями, зручні для