

## ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**Постановка проблеми.** Серед найбільш важливих проблем сьогодення одне із провідних місць займає оцінка земель. Із започаткуванням земельної реформи і зміни земельних відносин постійно ведеться дискусія про ринок землі, приймаються в останні роки мораторії на купівлю-продаж землі. Все це зумовлено відсутністю на даний час досконалої оцінки земель, що є основою земельного кадастру, без якого не може існувати життєздатний і справедливий ринок землі. Наявне зараз правове регулювання землі, яке рекомендується Конституцією України, Земельним Кодексом України, рядом законів України та багатьма нормативно-правовими актами, не в змозі створити правову основу для купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Бо:

- “Методика грошової оцінки земель”, затверджена Постановою Кабміну України в березні 1995 року, була визнана тимчасовою, і є такою вже біля 13 років, тобто вона повинна б уже припинити функціонування;
- в основі цієї “Методики” лежать матеріали економічної оцінки за період 1981-1988 р.р., які при існуючих земельних відносинах, неспівтавими з рентним доходом, що отримують господарства України, до урожайності та за значного росту виробничих затрат.

Приведені лише ці два приклади вказують, виходячи із нових земельних відносин, на необхідність удосконалення методів оцінки земель. Таке удосконалення методів потребує не лише сучасних методів бонітетної і грошової оцінки земель, а і вивчення історії землеоціночних робіт, що дасть змогу оцінити позитиви і негативи, взявши раціональне зерно із попередніх оцінок, що проводились у межах області.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Дослідження історичних передумов розвитку землеоціночних робіт спеціально для території Тернопільської області практично не проводилось, як і для інших адміністративних областей України. Окремі згадки про землеоціночні роботи є в Т. Магазинщикова (1991 р.), навчальному посібнику-групи авторів під ред М. Ступеня “Оцінка земель” (2005). Невелика згадка про оцінку земель в радянські часи наведено В. Крикуновим, М. Полупаном (1987). Сучасний стан оцінки земель досліджують О. Канаш (2001), С. Позняк, М. Кіт, Н. Гавриш (2005). Детальне дослідження історії земельних відносин у Галичині проведено О. Ковалишин (1998). Історію бонітетної оцінки ґрунтів України аналізує В. Медведєв (2000).

**Виклад основного матеріалу.** Оцінка земель на території кожної області має давню історію, яка започаткована “Руською правдою” Ярослава Мудрого, яка з другої половини XIII ст. почала повільно змінюватись після захоплення влади Польщею. У 1772 р., коли Галичина підпала під владу Австро-Угорської імперії, почалась кардинальна зміна оцінки земель. Тимчасовий перехід території області знову до Польщі (1924-1939) не зумовив будь-яких змін в земельно-оціночних районах. Лише у 1939-1940 рр. було проведено поділ поміщицьких земель без будь-якої їх оцінки, як і в часи при німецькій окупації (О. Ковалишин, 1998). За радянські часи проведено колективізацію земель, передача яких у власність почалась за часи незалежності України. У перелічені етапи переходу області під владу різних держав і систем були свої спроби проведення оцінки земель.

Перший етап оцінки земель відноситься до давньофеодальної князівської держави Київська Русь, у збірнику законів “Руська правда” був і розділ про оцінку земель, яка проводилась з метою збору податків. Вона проводилась за зовнішнім виглядом ґрунту, в першу чергу, забарвленням. Темніші ґрунти оцінювались вище, ніж світлі. Часткова оцінка велась за зложенням і щільністю ґрунту (твердіший, щільніший, пухкий), гранулометричним складом (піщаний, глинистий). За цими показниками землі поділялись на найкращі, добрі,

посередні, погані, дуже погані, з яких нараховувався відповідний податок. Частково така оцінка була подібна до візантійського земельного кадастру, який мав назву “Геополіка”.

Період тривалого панування Польщі з половини XIII ст. практично до кінця XVIII ст. поділяється на два відрізки часу – феодальний і раньокапіталістичний. За феодальний період часу основні родючі землі стали латифундіями і перейшли у володіння князів і короля. Частина земель, особливо королівська, була передана знаті, а решта – польській шляхті. Вони не платили податку за землю, а мусили відбувати за це військову службу. Князі і шляхта захоплюють селянські землі, насильно зумовлюючи збільшення кількості безземельних селян, що призводить до їх закріпачення рядом законів, прийнятих сеймом з кінця VI до середини XVI ст. (О. Ковалишин, 1998). Оцінка земель практично не проводиться. Податки за землю збирались переважно натурою (зерно, м'ясо, овочі тощо), рідше грошами. Величина податку залежала не лише від площі земель власника, а і від кількості кріпаків, які працювали на ній. З переходом до капіталізму у Польщі не спостерігається таких кардинальних змін в оцінці земель і їх оподаткуванні як в інших більш розвинених країнах. Особливо це стосується Галичини, яка все більш ставала вбогою перенаселеною та аграрно відсталою країною. Лише з кінця XVI до середини XVII ст. робляться спроби частково обмежити привілеї князів і знаті стосовно питання податків шляхом встановлення прибутку від землі з урахуванням її цінності на протигагу наявних феодальних систем оподаткування, які пов'язані з феодально-кріпосницькими пережитками. У Польщі в першій половині XVIII ст. починають складати з метою упорядкування податків детальний опис земельної власності (розміри, місцезосташування, структура земельних угідь та їх господарський стан, якість і прибутковість). Це зумовлено не лише удосконаленням оподаткування, а і з метою встановлення ціни при купівлі-продажу землі.

Проте більш радикальне відношення до оцінки земель почалось наприкінці XVIII століття, коли територія теперішньої Тернопільської області перейшла до Австро-Угорської імперії. Розпочаті за вказівкою Йосифа II землеоціночні роботи були завершені в 1788 р. Вперше при проведенні цих землеоціночних робіт панщина (відробіток) і натуральний податок були замінені грошовим податком, який селянин повинен був заплатити не лише за площу, а і якість ґрунту земельної ділянки. Слід відмітити, що землеоціночні роботи проводились досить прозоро (в протигагу сучасним). Роботи виконувались місцевими комісіями, до складу яких входили вїйт, прихожани і обрані громадяни – шість представників, які дістали назву представників довіри. За роботою даної комісії наглядали комісар, економ і інженер. Обмір і оцінка діяльності проводились комісією лише в присутності власника. Протоколи, складені комісією в процесі обміру і оцінки дохідності земельної ділянки, зберігались у вїйта чи місцевого священика.

Проте, проведені таким чином землеоціночні роботи призвели до незадоволення заможних землевласників, які хотіли самі подавати дані про розмір і дохідність ділянок. Тому результати проведених протягом 1785-1788 р.р. землеоціночних робіт практично не використовувались. Але австрійський уряд не відмовився від цих робіт, а частково удосконаливши їх, у 1817 р. прийняв рішення про їх використання при оподаткуванні земель. Дані землеоціночні роботи дістали назву Йосифіканського кадастру (метрики). Виправлення даного кадастру продовжувалось у Тернопільській області протягом 1819-1823 р.р. Таким чином з 1823 р в межах області використовувався тимчасово Францисканський кадастр. Удосконалення його продовжувалось до 1838 – введення у Галичині нового земельного кадастру, який отримав назву “дефінітуум”. Цей кадастр з незначними змінами використовувався в межах Тернопільської області до 1930 р. (“Оцінка земель”, 2005).

Слід відмітити, що картографічною основою для Францисканського кадастру була мензульна зйомка в масштабі 1:2880, проведена на основі загальнодержавної тріангуляції IV-го класу. Зйомка населених пунктів виконувались в масштабі 1:1440. Площі парцел (земельних ділянок) обчислювались за даними польових вимірювань з точністю до 0,0001 га)

(Т. Магазинщиков, 1991).

У час другої світової війни оцінкою земель Тернопілля практично не займались, використовуючи результати даних земельного кадастру “дефінітуум”.

Починаючи з колективізації і відміни приватної власності на землю земельнооціночні роботи втратили будь-яке практичне та й наукове значення. Це зумовлено тим, що бонітетна і вартісна оцінка земель потрібні головню для купівлі-продажу землі. А в зв'язку з тим, що в Радянському Союзі не було приватної власності на землю, то немає необхідності введення земельного кадастру. В. Вільямс (1949), відомий ґрунтознавець, сказав, що бонітування ґрунтів втратило будь-яке виробниче значення. Проте після часткової “відлиги” в СРСР, яка наступила з приходом до влади М. Хрущова, в наукових і економічних колах почали знову піднімати питання про бонітетну оцінку ґрунтів і в 1963 році Міністерством сільського господарства було затверджено “Програму і методику бонітування ґрунтів”, яка стосувалась і України. В основі цієї методики лежали методологічні основи бонітування, закладені ще В. Докучаєвим, які базувались на запропонованому ним природно-історичному методі бонітування ґрунтів і статистично-економічному методі оцінки урожайності за властивостями ґрунтів та чистим доходом від використання земель.

На Україні і відповідно в Тернопільській області у 1960-1980 роках застосовувалась методика бонітування ґрунтів, яка розроблялась в Українському науково-дослідному інституті ґрунтознавства і агрохімії імені О.М. Соколовського під керівництвом В.П. Кузьмичова (В. Кузьмичов, 1989).

Результати бонітування використовувались переважно керівними органами держави (радянськими і партійними) з метою порівняння ефективності господарювання в колгоспах. Дане бонітування ґрунтів базувалось на врожайності сільськогосподарських культур. З метою усунення недоліків у даній методиці В. Кузьмичовим проведено природно-сільськогосподарське районування. Проте елементу впливу господарської діяльності з допомогою даного районування в бонітетній оцінці ґрунтів виключити не вдалось. Згідно запропонованого В. Кузьмичовим бонітування була проведена спроба розробити систему оподаткування земель сільськогосподарських підприємств. Але у зв'язку з великою кількістю скарг, особливо передових господарств, запропонована система була відмінена. Мотивація була цілком справедлива: ліниві господарі, хазяїнуючи на ґрунтах тієї чи іншої агропромислової групи, повинні були платити значно менший податок ніж добрі господарі. Це зумовлено тим, що високі врожаї можна отримати на одних і тих самих ґрунтах лише при застосуванні сучасних технологій вирощування сільськогосподарських культур, для чого потрібно понести значно вищі затрати. Звідси: поганий господар ніби преміювався за свою байдужість. А працьовитий і відповідальний господар повинен був сплатити податок не лише за себе, а і за лінивого і безвідповідального сусіда. Тому бонітування ґрунтів, в основі якого лежать статистичні дані про врожайність, не є об'єктивним. Згідно В. Медведєва і І. Пліско (2006) “бонітування ґрунтів – це, перш за все, порівняльна оцінка їх властивостей, а врожайність – цілком інша категорія”.

У 1987 р. О.І. Сірим запропонована методика бонітування, в якій основними критеріями оцінки бонітету рекомендовані запаси продуктивної вологи, гумус та вміст поживних речовин. Крім того, як додаткові критерії запропоновані засолення, карбонатність, оглеєння та ін. У методиці О.І. Сірого використані й агрокліматичні показники, морфометрія рельєфу тощо. Методика О.І. Сірого є більш перспективною, бо з її допомогою можна об'єктивніше провести якісну оцінку земель. Тому певні її положення були використані в методиці бонітування ґрунтів, розробленою колективом авторів Інституту землеустрою та Інститутом ґрунтознавства і агрохімії УААН, за якою і проведено бонітування ґрунтів у 1993 році, результатами якого ми користуємося і сьогодні.

У 1995 році була розроблена методика грошової оцінки земель, вартість кожної ділянки оцінювалась за результатами бонітетної оцінки ґрунтів.

Враховуючи своєчасність та необхідність якісної і вартісної оцінки, слід відмітити, що на даний час вона застаріла і її практично неможливо використовувати при продажі-купівлі земель без попереднього переобстеження ґрунтів і проведеної на його базі бонітетної і вартісної оцінки земельних ділянок, які ідуть на продаж. Це зумовлено наступним:

1. Бонітування ґрунтів СРСР не є якісним і об'єктивним, що зумовлене:
  - використанням матеріалів великомасштабного обстеження ґрунтів як первинного (1957-1961 рр.) так і наступних коректувань за різні роки;
  - для проведення ґрунтових обстежень залучались землевпорядники, агрономи та інші спеціалісти сільського господарства, які не мали досвіду польових ґрунтових досліджень і картографування ґрунтового покриву;
  - бонітування проведено за картами ґрунтів масштабу 1:10 000, тобто для господарств площею 1000-3000 га, що, зважаючи на незначні середні розміри господарств (2-20 га) є недостатнім на даний час для сучасних землевласників і землекористувачів.
2. Економічна оцінка земель проведена в 1995 році не витримує ніякої критики у зв'язку з:
  - матеріали економічної оцінки земель, проведені за результатами господарської діяльності колгоспів і радгоспів за 1981-1988 роки, не відповідають сьогоднішнім реаліям, бо різко змінилися структури витрат (мінеральні добрива, паливно-мастильні матеріали, с/г техніка тощо);
  - пропонуваній для вартісної оцінки рентний дохід не відповідає сучасному диференціальному доходу, бо не можна порівнювати урожайність 1981-88 років з теперішньою, як і вартість урожаю;
  - різко збільшився диспаритет цін на промислову і сільськогосподарську продукцію тощо;
  - недосконала методика вартісної оцінки земель під багаторічними насадженнями і для меліоративних територій.

Це досить неповний перелік недосконалості і, відповідно, необ'єктивності існуючих зараз бонітетної і вартісної оцінки. Це підтверджується і Законом України "Про оцінку земель" 2003 року, в якому записано, що повторне переобстеження ґрунтів слід проводити кожних 10-15 років, а оцінку земель кожних 5-7 років. Враховуючи те, що останні коригування ґрунтових обстежень проведено в 80-роках 20 ст., а оцінка земель протягом 1993-1995 років, наявні матеріали оцінки земель згідно закону "Про оцінку земель" 2003 року є на даний час не чинним, хоча вони продовжують використовуватись, незважаючи на час проведення обстеження і оцінок.

**Висновки.** Земельно-оціночні роботи на території Тернопільської області мають давню історію і свої доісторичні передумови. Із зміною суспільного ладу міняються потреби і вимоги до оцінки земель. За часів Київської Русі оцінка земель потрібна була для їх оподаткування. При переході до капіталізму, коли земля стала товаром, землеоціночні роботи проводились з метою купівлі-продажу. У радянські часи, коли земля як державна власність, перестала бути товаром, на оцінку землі, особливо вартісну, дивились як на буржуазну науку. І лише із здобуттям Україною незалежності оцінка землі стала державною справою, бо паювання земель і їх продаж (особливо земель с/г призначення), нарахування втрат с/г виробництва при їх вилученні із сільськогосподарського виробництва, розрахунок збитків при пошкодженні землі. І особливо потрібна об'єктивна, достовірна оцінка земель при знятті мораторію на продаж-купівлю земель с/г призначення.

Проведена аврально, революційно-залпова оцінка земель в Україні терміново потребує удосконалення через свою суб'єктивність і використання економічної оцінки, проведеної ще ж з часів СРСР. Існуюча зараз грошова оцінка земель, проведена на основі даної економічної оцінки не може використовуватись зараз, бо грошова оцінка в СРСР немала правової бази, оскільки земля не була об'єктом купівлі-продажу.

Тому сьгодні потрібні ґрунтові підходи до оцінки земель, які б уникли помилок економічної оцінки 1981-88 років та усунули ряд недоліків методичного характеру.

**Література:**

1. *Медведев В. В. , Плиско П. В.* Бонитировка почв и качественная оценка пахотных земель Украины. – Харьков: - 2006 .
2. *Серый А. И. , Оголенко Н. В.* Современная система бонитировки почв в УССР // Укр. НИИНТИ. Сельское хозяйство. Серия 31.1. Обзорная информация. – Киев: 1987.
3. *Оцінка земель. Навчальний посібник. /За ред. д.е.к. наук М. Т. Ступеня.* – Львів. – 2005.
4. *Кузьмичов В. П.* Головні принципи бонітування ґрунтів України // Агроекологія і ґрунтознавство. – Київ. 1969, вип. 8.
5. *Ковалишин О. П.* Історія земельних відносин в Галичині // Економіка сільськогосподарського виробництва. - Київ: - 1998, №2.
6. *Позняк С. П., Кіт М. Г., Гавриш Н. С.* та інші. Землі сільськогосподарського призначення, права громадян. – Львів, 2005.
7. *Магазинчиков Т. П.* Земельний кадастр. – Львів; 1991.
8. *Крикунов В. З., Полупан Н. И.* Почвы УССР и их плодородие., Кив – 1987.
9. *Канаш О. П.* Сучасні проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення // Землепорядкування, 2001, №1.

**Summary:**

*Ol'shanska T.* HISTORY PRE-CONDITIONS OF ESTIMATION OF EARTHS OF TERNOPIL REGION.

Estimation of earths works are explored beginning from a feudal day and to the present. Done attempt to link the change of the landed relationships with high-quality and money estimation of earths during domination of Lordly Poland, Austro-Hungary and Russian empire, Soviet Union and independent Ukraine.

Надійшла 28.04.2008

УДК 911.3

Володимир КАНСЬКИЙ

## ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ ТИПОЛОГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ЛІСОВИХ АНТРОПОГЕННИХ ЛАНДШАФТІВ

*Постановка проблеми.* Історії формування, розвитку та антропогенізації лісів приділено достатньо уваги. Здебільшого це праці стосовно знищення та використання лісів. Історії розвитку досліджень *лісових антропогенних ландшафтів* присвячені лише окремі статті або розділи в монографіях [5, 11, 24]. Разом з тим, лісові антропогенні ландшафти зараз домінують в структурі сучасних лісових ландшафтів і їх площі будуть зростати у майбутньому. Практика уже давно показала, що типологія лісових ландшафтів має суттєве значення у їх раціональному використанні та охороні [2, 9].

*Мета дослідження.* Розглянути, хоча би частково, як постановку проблеми, історію розвитку типології лісових антропогенних ландшафтів.

*Результати дослідження.* Широке розповсюдження й значне різноманіття лісів сприяли їх поділу на певні типи. У народі з найдавніших часів окремі лісові масиви мали свої назви: сосняк – бір, дубовий ліс – діброва, ялиновий – рамень тощо. Це зафіксовано навіть у літописах: „Б’яже около града (Киева) льси бор” [14, ст. 252]. Частина цих народних назв застосовується у лісовій типології.

Перші практично обґрунтовані спроби поділу лісу на типи (категорії) зроблені лісівниками у другій половині XIX ст. У 90-х роках XIX ст. професор А.Ф. Рудзький запропонував поділ лісів на „умовні утворення” по характеру рельєфу, ґрунтів та якості деревини [21].

Розвиваючи типологію А.Ф. Рудзького, відомий лісівник Д.М. Кравчинський ввів поняття „господарський тип лісу”, вперше звернувши увагу на значення антропогенного чинника у їх класифікації [16]. Професор Петербурзької АН С.І. Коржинський, один із засновників фітоценології, запропонував свою типологію лісів, у котрій за основну ознаку