

Регр  
109726

ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ІЛЛІ МЕЧНИКОВА

Мальчикова Дар'я Сергіївна

УДК 911.3:332.37+332.68(477.72)

ГЕОГРАФІЧНІ ОСНОВИ КАДАСТРУ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПІВДНЯ УКРАЇНИ  
(НА ПРИКЛАДІ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

11.00.02 - економічна та соціальна географія

NBONU

УОЧ



1386406

Є0/Є0/92

Автореферат

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата географічних наук

Одеса - 2003

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Одеському національному університеті ім. Іллі Мечникова  
Міністерства освіти і науки України на кафедрі економічної і соціальної географії

**Науковий керівник:**

-доктор географічних наук, професор  
**Топчів Олександр Григорович,**  
Одеський національний університет  
ім. Іллі Мечникова, завідувач кафедри  
економічної і соціальної географії

**Офіційні опоненти:**

-доктор географічних наук, професор  
**Жупанський Ярослав Іванович**  
Чернівецький національний університет  
ім. Юрія Федьковича, завідувач кафедри  
географії і картографії України

- доктор економічних наук, професор  
**Семенов Василь Федорович,**  
Одеський економічний університет,  
завідувач кафедри розміщення продуктивних сил

**Провідна установа:**

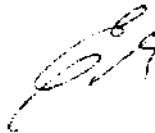
Інститут географії Національної академії наук України

Захист відбудеться "15" квітня 2003 р. о 14<sup>00</sup> годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д.41.051.03 при Одеському національному університеті ім. Іллі Мечникова за адресою: 65058, м. Одеса, Шампанський пров., 2, ІТФ, ауд. 108.

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотечі Одеського національного університету імені Іллі Мечникова (65026, м.Одеса, вул. Преображенська, 24)

Автореферат розісланий "21" березня 2003 р

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради,  
доктор географічних наук



Є.В. Єлісеєва

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Досягнення сталої розвитку в Україні потребує насамперед створення сприятливого економічного середовища, в якому ефективно працювали б господарські структури різної спеціалізації, різних форм господарювання і власності на землю. Роль земельного кадастру (ЗК) як засобу регулювання земельних відносин у умовах поглиблення процесу розвитку приватної власності на землю і ринку землі значно зростає. Розроблення державного ЗК вже позначене кількома постановами уряду України як надзвичайно важливе і невідкладне завдання, затверджена офіційна методика кадастрової оцінки земель. Проте перші результати кадастрових землеоцінювальних робіт залишаються багато в чому дискусійними та суперечливими. Існуюча практика оцінки земель, що базується на загальнодержавних методичних розробках, в розрізі природних та суспільно-географічних умов конкретного регіону не повною мірою дозволяє врахувати всі фактори, що визначають його специфіку. Це призводить до втрати об'єктивності проведеної оцінки і зумовлює неможливість застосування одержаних результатів у практиці землеустрою.

Коло земельно-кадастрових робіт, які потребують глибокого географічного обґрунтування, достатньо широке. При вирішенні питань об'єкту кадастрової оцінки, кадастрового районування, адаптації загальнодержавної методики оцінки землі до регіональних умов необхідна більша участь географів, які ще у 1960-х роках поставили питання щодо відродження ЗК. Одним з напрямків розв'язання проблемних аспектів сучасних землеоцінювальних робіт повинен стати комплексний географічний підхід. Необхідно зауважити, що на зміст сучасного землеустрою все більш істотний відбиток накладає стан навколишнього середовища та поширення процесів деградації земель. Тому науковою базою землевпорядкування є комплексні територіальні дослідження природно-антропогенних явищ і процесів під впливом постійної зміни суспільно-виробничих та правових систем. Обґрунтування географічних засад ведення кадастру сільськогосподарських земель за таких умов є важливим і пріоритетним напрямком участі географів у розробці ЗК.

Актуальність теми зумовлена недостатнім використанням у вітчизняній науці комплексного географічного підходу до ведення кадастру сільськогосподарських земель, необхідністю пошуку та обґрунтування нових принципів ведення земельно-кадастрової справи. При проведенні оцінки земель очевидною є нагальна потреба у доповненні ґрунтознавчих та агроекономічних підходів агрогеографічними. Актуальність теми визначається також необхідністю вдосконалення механізму оцінки землі відповідно до специфіки землеробства Півдня України, відсутністю конкретизованих і адаптованих до регіональних умов методик оцінки сільськогосподарських земель. Зазначені обставини зумовили вибір теми дослідження, предмет, об'єкт та коло досліджуваних питань.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертація пов'язана з тематикою робіт, що виконуються відділом земельного кадастру Херсонського обласного управління земельних ресурсів по реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки (схвалено Указом Президента України від 30 травня 2001 року №372/2001): дослідження, що склали її основу, використані під час розробки Розширених заходів облуправління по реалізації основних напрямів земельної реформи на 2002- 2005 роки (рішення колегії №4/2 від 24 квітня 2002 року) - пункт 15 “Провести коригування схеми кадастрового районування території Херсонської області з врахуванням екологічного стану” (виконавець) та пункт 16 “Розробити пропозиції щодо вдосконалення економічної оцінки зрошуваних земель в регіональних умовах Херсонської області на прикладі окремих землекористувань”(виконавець).

**Мета і завдання дослідження.** Мета дисертаційної роботи полягає у розробці та конкретизації теоретико-методологічних засад і методичних принципів ведення кадастру сільськогосподарських земель на засадах комплексного географічного підходу.

Досягнення мети передбачало постановку і вирішення у роботі комплексу взаємопов'язаних **завдань**: 1. Проаналізувати історію розвитку теорії і практики ЗК в Україні, визначити проблемні питання землеоцінювальних робіт. Розробити на цій основі комплексний географічний підхід до ведення кадастру сільськогосподарських земель. 2. Визначити теоретичні та методичні принципи агроландшафтного кадастрового районування. 3. Обґрунтувати впровадження сільськогосподарського типу земель як об'єкту землеоцінювальних робіт, визначити методичні засади сільськогосподарської типології земель в умовах Південного регіону. 4. Провести дослідження природно-ресурсних та суспільно-географічних передумов формування різноякісних за екологічними особливостями та продуктивністю земель в межах Херсонської області. Розробити схему кадастрового агроландшафтного районування Херсонської області. 5. Конкретизувати методичні підходи до економічної оцінки сільськогосподарських земель в регіональних умовах Півдня України.

**Предмет, об'єкт і методологія дослідження.** *Об'єктом дослідження* є принципи й методи інвентаризації, виділення та економічної оцінки різноякісних (за продуктивністю та природно-екологічними особливостями) сільськогосподарських земель у формі земельного кадастру. *Предметом дослідження* є географічні аспекти теоретико-методологічних основ і методичних принципів ведення кадастру та економічної оцінки сільськогосподарських земель.

В процесі дослідження використовувались теоретичні та методологічні розробки, викладені у працях вітчизняних і зарубіжних вчених Е.Б. Аласва, П.Ф. Веденічева, П.П. Борщевського, К.І. Геренчука, Д.І. Гнатковича, І.М. Гоголева, Г.С. Гриня, Г.Г. Добудогло, Я.І. Жупанського, К.В. Зворикіна, М.Г. Ігнатенка, В.Д. Кисіля, Т.П. Магазинцікова, П.П. Маракуліна, І.Р. Михасюка, Г.С. Ніколенко, Л.Я. Новаковського, П.Н. Першина, М.Д. Пістуна, А.М. Ракітнікова, І.А. Розумного, В.П. Руденка, Л.Г. Руденка, В.П. Сотнікова, О.Г. Топчієва, Б.З. Харченка, С.Д. Черьомушкіна, С.Г. Чорного, Г.І. Швєбса.

У роботі використані законодавчі та нормативні акти Української держави стосовно соціальних аспектів діяльності суспільства; використання, відтворення та охорони земельних ресурсів; розвитку землекористування в нових умовах реформування.

Поставлені у дисертаційній роботі завдання вирішувались за допомогою такої сукупності *методів та прийомів* дослідження: системно-структурного аналізу, статистичного аналізу, економічної оцінки природно-ресурсного потенціалу території, районування, типології, картографічного і порівняльно-географічного методів.

**Фактологічну базу дисертаційної роботи** склали статистичні матеріали Херсонського обласного управління статистики, фондові матеріали Херсонської філії Інституту УААН “Укрземпроект”, Інституту землеробства Південного регіону та Херсонського обласного управління земельних ресурсів, первинні матеріали Херсонського обласного управління сільського господарства, державного управління екології та природних ресурсів України в Херсонській області, матеріали крупномасштабних ґрунтових обстежень, проведених протягом 1957-1962 року, матеріали польових обстежень ключових районів і господарств.

**Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступному:**

1. Поглиблені і конкретизовані теоретико-методологічні засади ведення кадастру сільськогосподарських земель в умовах реформування земельних відносин. Обґрунтована необхідність застосування комплексного географічного підходу при проведенні кадастру сільськогосподарських земель.
2. Набула подальшого розвитку концепція агроландшафтних систем - розроблена модель функціонування агроландшафту в регіональних умовах Півдня України.
3. Вперше сформульовані теоретичні та методичні принципи виділення агроландшафтних кадастрових районів і розроблена схема кадастрового агроландшафтного районування Херсонської області.
4. Обґрунтовані основні положення впровадження в практику кадастрових робіт на Півдні України сільськогосподарської типології земель.
5. Розроблена і адаптована до регіональних умов Півдня України методична схема економічної оцінки різних категорій земель, що доповнює та розвиває науково-методичні положення офіційної методики оцінки сільськогосподарських земель.

**Обґрунтованість і достовірність наукових положень і висновків**, сформульованих у дисертаційній роботі, забезпечується великим обсягом логічно проаналізованого фактичного матеріалу, цілеспрямованим застосуванням комплексу взаємопов'язаних методів дослідження, адекватних предмету, завданням і меті дисертаційної роботи. Методика агроландшафтного кадастрового районування базується на комплексному вивченні і аналізі всіх природно-та суспільно-географічних факторів, що зумовлюють формування різноякісних за продуктивністю та екологічними особливостями сільськогосподарських земель. Районування проводилось за допомогою геоінформаційних технологій, що дозволило зменшити суб'єктивізм, який виникає під час виділення районів на основі великої кількості фактичного матеріалу.

З метою перевірки отриманих результатів агроландшафтного кадастрового районування було застосовано порівняльний аналіз кількісних показників властивостей земель, показників господарського використання та особливостей процесів деградації земель по агроландшафтних кадастрових районах і групах районів. Результати такого аналізу дають змогу говорити про однорідність природних і економічних умов в межах виділених агроландшафтних кадастрових районів і, відповідно, про можливість використання представленої схеми в сфері землеоцінювальних робіт.

**Наукове значення роботи.** Розроблені теоретичні і методологічні засади та принципи розвивають надалі положення офіційної методики кадастрової оцінки землі. Вони можуть бути використані органами державного управління земельними ресурсами для вдосконалення ведення кадастру сільськогосподарських земель в цілому в Україні, а також стати основою подальших досліджень цієї проблематики в інших регіонах країни.

**Практичне значення отриманих результатів** полягає у тому, що вони використовуються в практиці ведення ЗК Херсонським обласним управлінням земельних ресурсів, і можуть бути використані надалі як наукове обґрунтування землевпорядних робіт не лише в Херсонській області, а й в межах всього Південного регіону. Об'єктивна кадастрова оцінка земель матиме велике значення для формування ринку землі, покращення кредитно-фінансового обігу та прискорення інвестиційних процесів в області.

**Особистий внесок здобувача.** Автором розроблені методологічні засади і методичні принципи кадастрового районування на агроландшафтній основі, обґрунтована методична схема комплексної еколого-економічної оцінки різних категорій земель за полікритеріальною системою. Здобувачем самостійно розроблене агроландшафтне кадастрове районування Херсонської області, опрацьовані методичні підходи щодо визначення основних показників кадастрової оцінки земель на прикладі окремих господарств області.

**Апробація роботи.** Основні положення і результати дисертаційної роботи доповідались та обговорювались на Всеукраїнській конференції “Географічні проблеми Півдня України у XXI столітті” (Одеса - Мелітополь, 2000 р.), Науково-практичній конференції “Україна на межі тисячоліть. Погляд у майбутнє” (Київ, 2001), Міжнародній науково-практичній конференції “Регіональні проблеми розвитку агропромислового комплексу України: сучасний стан і перспективи вирішення” (Київ, 2002 р.), Міжнародній конференції “Регіональні екологічні проблеми” (Київ, 2002), Науково-практичній конференції “Перспектива - 4” (Херсон, 2002), Науково-практичній конференції “Екологія Херсонщини - учора, сьогодні, завтра” (Херсон, 2002), а також на науково-практичних конференціях професорсько-викладацького складу Херсонського державного педагогічного університету (1999-2003 рр).

Методика агроландшафтного кадастрового районування була викладена в науковій роботі “Агроландшафтне кадастрове районування Херсонської області”, яка була представлена в 2002 році на Міжвузівський конкурс наукових робіт за розділом

“Охорона природи та раціональне використання природних ресурсів” (Донецьк, ДонНТУ, 2002) та отримала диплом переможця.

**Публікації.** За темою дисертації опубліковано 13 наукових праць, в тому числі дві статті у наукових журналах (одна в співавторстві), шість - в збірниках наукових праць (одна в співавторстві), п'ять - в матеріалах і тезах конференцій.

**Обсяг і структура роботи.** Дисертація викладена на 166 сторінках машинописного тексту і складається з вступу, 4 розділів, висновків, списку використаних джерел (206 найменувань), 6 рисунків, 3 додатків. Загальний обсяг дисертації - 226 сторінок.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У *першому розділі* аналізується історичний досвід кадастрових робіт та розглядаються особливості ведення земельно-кадастрової справи в період реформування земельних відносин.

Огляд літературних джерел дозволяє виділити три напрямки кадастрових робіт відповідно до того, в складі якої держави знаходилася певна частина території України: а) російські кадастрові розробки (земські кадастри, роботи В.В.Докучаєва тощо), поширені на територіях, що входили до Російської імперії; б) австрійські та польські роботи (поширені в західному регіоні України), наслідки яких збереглися у західних областях до наших днів; в) кадастрові роботи радянського періоду, що проводились за часів перебування України в складі СРСР.

Проведені дослідження дали дуже детальну і різнобічну інформацію про характер ґрунтового покриву, продуктивність земель та особливості сільськогосподарського землекористування на території країни, проте практично всі вони являли собою переважно разові розробки кадастру з застосуванням різноманітних методологічних підходів та принципів, тривалий час спостерігалась відсутність загальнодержавної (для всієї території країни) методики кадастрової оцінки земель. Надзвичайно висока сільськогосподарська освоєність території України зумовила інтенсивний розвиток у 1950-1960-х роках ґрунтознавчих, а потім і загальногеографічних досліджень для потреб кадастру (К.І. Геренчук, І.М. Гоголев, Г.С. Гринь, В.Д. Кисіль, І.А. Розумний, О.Г. Топчієв та ін.), які були першими на теренах колишнього СРСР.

Історичний огляд кадастрових робіт в Україні дозволив акцентувати вузлові проблеми сучасного етапу розвитку земельно-кадастрової справи:

- в зв'язку з довготривалою трансформацією земельних відносин та права власності на землю в Україні досі не створено ринок землі, що негативно впливає на обсяги інвестицій, розвиток системи іпотечного кредиту та стримує покращення кредитно-фінансового обігу;

-аналіз стану ведення окремих складових частин ЗК свідчить, що домінуючими видами робіт є реєстрація земельних ділянок і права власності на них, обґрунтування

плати за землю, а також пов'язані з цим питання обліку кількості земель і їх грошової оцінки: кадастрова оцінка використовується тільки для фіскальних цілей, а не для збереження родючості ґрунтів, подальшого обґрунтування способів організації і використання сільськогосподарських земель;

-назріла потреба у вирішенні проблеми об'єкту землеоцінювальних робіт: використання у якості об'єктів оцінки агрогруп земель викликає певні обмеження при проведенні конкретних заходів ЩОДО сільськогосподарського устрою території, оскільки агровиробниче угруповання ґрунтів, поведене за генетичними ознаками, не дозволяє визначити весь комплекс природних та господарських факторів, що визначають продуктивність земель;

-науково-дослідні розробки в сфері ЗК не достатньо враховують сучасні соціально-економічні та екологічні умови землекористування, вимоги практики сільськогосподарського виробництва, запити землевласника і землекористувача.

Процес становлення різних форм власності та перерозподілу земель здійснюється досить активно, але він не пов'язаний з раціональним використанням земель та більш прогресивною організацією території. Все це свідчить про необхідність одразу після вирішення питань закріплення правового статусу земель приступити до розробки проектів організації використання земель сільськогосподарського призначення, в яких комплексно повинні вирішуватись питання економічного та екологічного характеру.

У *другому розділі* дисертаційної роботи досліджені і систематизовані основні методологічні підходи до проведення землеоцінювальних робіт, виявлені проблемні аспекти ведення кадастру і оцінки сільськогосподарських земель.

Дослідження теорії та практики кадастрової оцінки земель показали, що всі методологічні розробки базуються на відмінності різних ґрунтів за їх родючістю (П.Ф. Веденічев, Д.І. Гнаткович, Г.Г. Добудогло, Т.П. Магазінціков, П.П. Маракулін, І.Р. Михасюк, Г.С. Николенко, Л.Я. Новаковський, П.М. Першин, О.Г. Топчів, Б.З. Харченко, С.Д. Черьомушкін тощо). Проблеми кадастру зумовлені тим, що досить важко розмежувати, яка частина результатів сільськогосподарського виробництва залежить від продуктивності самої землі (природної родючості), а яка є наслідком докладеної праці, підвищених витрат, інтенсифікації виробництва (дійсної, ефективної родючості).

Незважаючи на те, що в наш час вже затверджено офіційну методику кадастрової оцінки земель, значна кількість дослідників (Барановська О.Д., Гайдуцький П.І., Гнаткович Д.І., Збагерська Н.В., Кучер О.О., Мосіюк П.О., Розумний І.А. та ін.) відзначає недосконалість діючої методики. Проблемними були і залишаються питання предмета та об'єкта землеоцінювальних робіт. Дискусії викликає використання під час проведення грошової оцінки земель матеріалів економічної оцінки 1988 року та результатів бонітування 1993 року. Відзначається недостатнє врахування різноманіття рентоутворюючих факторів в різних регіонах країни і т.д.



Певною мірою спрощена методика оцінки земель в умовах нагальної потреби формування ринку землі і закріплення її правового статусу дозволяє в короткі строки провести землеоцінювальні роботи і дає можливість співставити їх результати в цілому по країні. Такі офіційні методичні підходи в сучасній економічній ситуації цілком зрозумілі і прийнятні, проте вони не повною мірою дозволяють враховувати конкретні регіональні та локальні особливості землекористування.

Зазначені положення дозволяють зробити висновок, що в подальшому методологічна і методична база проведення землеоцінювальних робіт потребує внесення певних коректив. ЗК, незважаючи на його міждисциплінарний характер, потребує комплексного географічного підходу. Це дозволить більш досконало вирішити коло складних і проблемних питань кадастру сільськогосподарських земель: а) проблеми об'єкта оцінки якості земель і введення чіткої класифікації (типології) сільськогосподарських земель; б) питання розробки схем кадастрового районування з врахуванням сучасної трансформації природного середовища та змінами суспільно-економічного статусу земель; в) впровадження принципів агроландшафтної організації сільської місцевості як основи сталого розвитку країни; г) удосконалення методики кадастрової оцінки земель на основі комплексного еколого-економічного підходу і адаптація загальнодержавних методичних розробок стосовно регіональних умов землекористування.

У *третьому розділі* представлені теоретико-методологічні та методичні засади загальногеографічного підходу при розробці кадастру сільськогосподарських земель.

Агроландшафтний підхід визнається різними дослідниками (Белоліпський В.А., Дегодюк Є.Г., Зворикін К.В., Каленов Г.С., Каштанов А.Н., Левада О.В., Невмержицький В.Г., Пилипенко Г.П., Швец Г.І. та ін.) найбільш актуальним у сфері сільськогосподарської організації території. Проте він потребує теоретичного осмислення та широкого втілення в практику ведення ЗК не тільки як технічний засіб перерозподілу земель, але й як дієвий засіб втілення нових принципів сільськогосподарської організації території - контурна організація агроландшафту повинна стати видом природокористування, що дозволяє через систему взаємопов'язаних прийомів адаптувати територію до різних економічних та екологічних умов.

Серед основних шляхів втілення комплексного географічного підходу до ведення ЗК можна виділити кілька методологічних і методичних напрямків, які певною мірою дозволяють реалізувати комплексний географічний підхід у сфері землеоцінювальних робіт.

Першим напрямком впровадження цього підходу в практику ЗК є агроландшафтне кадастрове районування території області. Агроландшафтне - кадастрове районування є новим видом інтегрального природно-економічного районування для потреб кадастру. Це цільове районування - його основні принципи, методологія і методична схема зумовлені вимогами та особливостями змісту кадастрових робіт.

Визначені переваги та недоліки наявної схеми природно-сільськогосподарського землеоцінювального районування (що застосовується в наш час для цілей кадастру), виявлені особливості екологічного стану і використання сільськогосподарських земель в Південному регіоні, дослідження теоретико-методологічних засад кадастрового районування в Україні дали змогу конкретизувати методологічні принципи і розробити загальну схему вивчення території області для потреб агроландшафтного кадастрового районування (табл. 1).

Таблиця 1

**Методична схема агроландшафтного кадастрового районування**

<p>I Аналіз фактичних, статистичних матеріалів та схем просторової диференціації географічного середовища</p>	<p>- Вивчення на рівні окремих компонентів:</p> <table border="1" data-bbox="430 507 1025 699"> <tr> <td data-bbox="430 507 501 699">Рельєф і геоморфологічне районування</td> <td data-bbox="501 507 560 699">Агрокліматичні умови</td> <td data-bbox="560 507 669 699">Гідрогеологія і природна захищеність ґрунтових вод</td> <td data-bbox="669 507 779 699">Ґрунти і рослинний покрив</td> <td data-bbox="779 507 889 699">Поширення масивів зрошуваних земель</td> <td data-bbox="889 507 1025 699">Додаткова та переробна промисловість агропромислового комплексу</td> </tr> </table> <p>- Аналіз розселення сільського населення і забезпечення сільського господарства трудовими ресурсами</p> <p>- Вивчення на рівні територіальних одиниць природних та господарських складових:</p> <table border="1" data-bbox="430 834 1025 938"> <tr> <td data-bbox="430 834 585 938">Ландшафти і фізико-географічне районування</td> <td data-bbox="585 834 779 938">Зони спеціалізації сільського господарства</td> <td data-bbox="779 834 1025 938">Комплексне господарське районування</td> </tr> </table>	Рельєф і геоморфологічне районування	Агрокліматичні умови	Гідрогеологія і природна захищеність ґрунтових вод	Ґрунти і рослинний покрив	Поширення масивів зрошуваних земель	Додаткова та переробна промисловість агропромислового комплексу	Ландшафти і фізико-географічне районування	Зони спеціалізації сільського господарства	Комплексне господарське районування
Рельєф і геоморфологічне районування	Агрокліматичні умови	Гідрогеологія і природна захищеність ґрунтових вод	Ґрунти і рослинний покрив	Поширення масивів зрошуваних земель	Додаткова та переробна промисловість агропромислового комплексу					
Ландшафти і фізико-географічне районування	Зони спеціалізації сільського господарства	Комплексне господарське районування								
<p>II Обґрунтування показників, що найбільшою мірою детермінують диференціацію природи і господарства області згідно зі специфікою регіону</p>	<p>Для території Херсонської області:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- особливості геоморфології (поширення подових земель)</li> <li>- ґрунтовий покрив і співвідношення агровиробничих груп ґрунтів</li> <li>- водний режим: рівень ґрунтових вод + поширення зрошуваних масивів</li> </ul>									
<p>III Кадастрове агроландшафтне районування</p>	<p>встановлення меж районів + картосхема районування + характеристика агроландшафтних кадастрових районів Херсонської області</p>									

\* Розроблено автором

Таким чином, агроландшафтне кадастрове районування ми визначаємо як виділення територій з певним типом розвитку агроландшафтних систем, що формується внаслідок єдності функціонування аграрних і природних складових ландшафтів і зумовлене

еколого-економічними проблемами, що виникають внаслідок такого функціонування.

Одним з найбільш перспективних напрямків впровадження географічного підходу до розробки і ведення кадастрових робіт є комплексна сільськогосподарська типологія земель. Визначення об'єкта кадастрової оцінки завжди викликало велику кількість дискусій, адже успіх подальших землеоцінювальних робіт залежить передусім від того, що являє собою "земля різної якості". За офіційною методикою кадастрова оцінка земель визначається для окремих агрогруп - агровиборничих груп ґрунтів, які об'єднані за схожими фізико-хімічними властивостями. Проте іноді в межах одного господарства їх нараховується близько 20-30, а в цілому по Херсонській області їх номенклатура наближується до 100. Тим часом об'єктами сільськогосподарського землекористування є конкретні ділянки, що включають різні типи ґрунтів, саме тому використання аФОФуп земель як об'єктів оцінки викликає певні обмеження при проведенні конкретних заходів щодо сільськогосподарського устрою території.

В масштабах України класифікація ґрунтів за ознаками генетичної близькості є вірною, проте в конкретних умовах Південного регіону провідним фактором диференціації продуктивності і особливостей використання земель можуть виступати інші ознаки - геоморфологічна будова території, особливості меліорації (зрошування), порушення земель внаслідок господарської діяльності (підтоплення) тощо.

Сільськогосподарський тип земель визначено як ділянки території однакової афопринродної цінності, що виділяють за характерним поєднанням головних ландшафтних характеристик, таких як геолого-геоморфологічна основа, водний режим, ґрунтовий покрив, і які є однотипними щодо найбільш раціонального використання. Провідними методичними принципами виділення сільськогосподарських типів земель ми вважаємо:

- принцип поєднання практичних потреб і науковості;
- принцип комплексності - виділений тип земель має надавати максимально повну інформацію про властивості конкретної ділянки і, відповідно, виділятися на основі всебічного вивчення взаємопов'язаних компонентів агроландшафту;
- принцип територіальної єдності - інтегруючим фактором при виділенні сільськогосподарських типів земель має бути передусім геоморфологічна основа, а не диференціація фізико-хімічних властивостей ґрунтів, оскільки практичний досвід свідчить, що в більшості випадків невеликі за площею ділянки ґрунтів з іншими генетичними ознаками використовуються однаково з поряд розташованими землями.

З врахуванням реалій сьогодення принципово можливими є спроби виділення сільськогосподарських типів земель камерально, шляхом вивчення матеріалів польових обстежень на рівні конкретних господарств. Їх аналіз дозволяє стверджувати, що результати ґрунтових обстежень землекористувачів, в яких надано не тільки характеристику ґрунтового покриву, а й досить повну характеристику геоморфологічних умов,

грунтоутворюючих порід та режиму зволоження ґрунтів, разом з топографічними, гідрологічними картами, картосхемами агрогруп фунтів та матеріалами по організації території у господарстві, можуть надати досить повну інформацію для камерального виділення таких комплексних агроландшафтних одиниць як сільськогосподарські типи земель (рис. 1, 2).

В четвертому розділі представлені результати розробки географічних основ кадастру сільськогосподарських земель на прикладі Херсонської області.

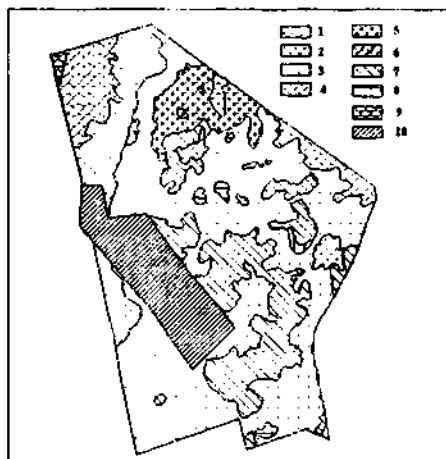
Для Південного регіону специфічною рисою землекористування є застосування меліоративних робіт тривалої дії (зрошування), що донедавна було необхідною умовою ведення землеробства в регіоні. З одного боку, впровадження зрошування виступає основою формування додаткового прибутку порівняно з традиційним використанням землі. Проте надмірне техногенне навантаження на земельні ресурси, характерне для періоду інтенсифікації аграрного виробництва регіону, спричинило ерозію екосистем, деградацію базових компонентів агросфери, дегуміфікацію та дефляцію фунтів інші негативні процеси (підтоплення, злитизацію, вторинне засолення, деградацію земель). Під час дослідження виявилось, що застосування зрошування зумовлює певну диференціацію та формує досить значні відмінності не тільки у способі обробітку землі, а й у способі життя, формах розселення населення (табл. 2) і інтенсивності землеробства.

Таблиця 2

**Особливості розселення населення в районах зрошуваного та богарного землеробства**

Адміністративні райони Херсонської області	Площа, тис. км <sup>2</sup>	Частка зрошуваних земель, у %	Населення, тис. чол.	Густина населення, чол/км <sup>2</sup>	Кількість населених пунктів	Середня щільність населених пунктів, тис. чол.	Густина населених пунктів. На 1000 км <sup>2</sup>	Сільсько-господарська освоеність, у %
<b>Райони з інтенсивним зрошенням</b>								
Білозерський	1,7	29,1	67,0	39,0	55	1,22	32,35	83,0
Каланчацький	0,9	28,3	26,9	30,0	22	1,22	24,4	85,8
Новотроїцький	2,1	39,7	45,3	22,0	44	1,03	21,0	94,0
<b>Разом</b>	<b>4,7</b>	<b>33,7</b>	<b>139,2</b>	<b>29,6</b>	<b>121</b>	<b>1,15</b>	<b>25,7</b>	<b>88,5</b>
<b>Райони з низькою часткою зрошуваних земель</b>								
В.Олександрівський	1,5	3,1	31,2	21,0	58	0,54	38,7	94,7
Високопільський	0,7	0,2	17,6	25,0	38	0,46	54,3	95,1
Нижньосірогоський	1,2	4,7	20,3	17,0	25	0,81	20,8	98,6
<b>Разом</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>69,1</b>	<b>20,3</b>	<b>121</b>	<b>0,57</b>	<b>35,6</b>	<b>96,1</b>

\* Розраховано автором за даними Херсонського обласного управління статистики та Херсонського обласного управління земельних ресурсів

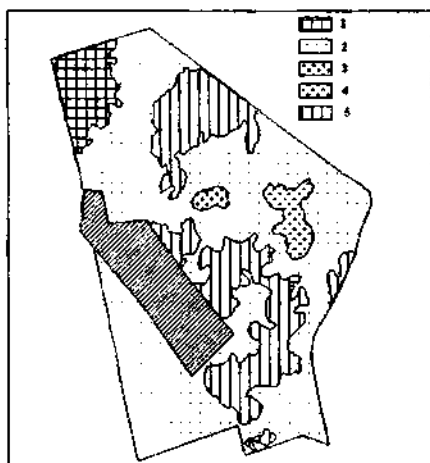


\* Шифри агрогруп за номенклатурним списком Української РСР (з зазначенням механічного складу)

Умовні позначення до рис. 1:

1 (926\*) - Чорноземи на пісках глинисто-піщаних терасових рівнин з частими зниженнями; 2 (107в) - Темно-каштанові слабосолонцюваті супіщані ґрунти терасових рівнин з частими зниженнями; 3 (107г) - Темно-каштанові слабосолонцюваті легкосуглинисті ґрунти терасових рівнин з частими зниженнями; 4 (108г) - Темно-каштанові солонцюваті легкосуглинисті ґрунти в комплексі з солонцями (10-30%) терасових рівнин з частими зниженнями; 5 (135г) - Каштаново-лучні сильносолонцюваті засолені легкосуглинисті ґрунти подів; 6 (141) - Лучно-болотні неосушені ґрунти подів; 7 (167г) - Лучно-каштанові глеюваті засолені легкосуглинисті ґрунти подів; 8 (167д) - Лучно-каштанові глеюваті засолені середньосуглинисті ґрунти подів; 9 (176б) - Дернові розвинуті глинисто-піщані ґрунти рівнин; 10 - с. Тарасівка.

Рис. 1 Картошхема агровиробничих груп ґрунтів ВАТ "Іскра" Цюрупинського району Херсонської області



Розроблено Матчашовою Д.С.

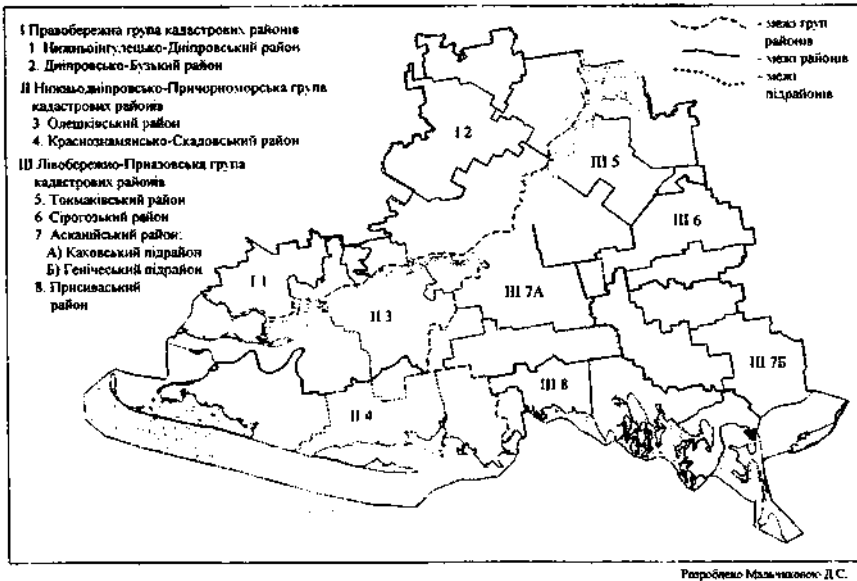
Умовні позначення до рис. 2:

1 (тип 23-й) - Землі підвищених терасових слабохвилястих рівнин з супіщаними чорноземами та дерновими піщаними розвиненими ґрунтами; 2 (тип 12-й) - Землі широких знижених рівнин, морських та річкових терас з темно-каштановими солонцюватими ґрунтами на лесі в комплексі з степовими солонцями; 3 (підтип "А") - з часткою подових комплексів до 50% від загальної площі типу; 4 (підтип "Б") - з часткою подових комплексів від 50 до 70% від загальної площі типу; 5 (тип 20-й) - Землі степових подів з комплексом дерново-глеювих осолоділих та глеєсолоділих ґрунтів, а також карбонатними глинистими ґрунтами.

Рис. 2 Картошхема сільськогосподарських типів земель ВАТ "Іскра" Цюрупинського району Херсонської області.

Названі обставини дають підставу зробити висновок, що на сучасному етапі розвитку зрошуваного землеробства Південного регіону землеоцінювальні роботи потребують врахування принаймні двох складових: економічного ефекту від зрошування і екологічних наслідків зрошування та їх впливу на ефективність використання зрошуваних земель.

Узагальнення результатів аналізу природних і господарських характеристик, визначення регіональних та локальних особливостей землекористування, використання розробленої методології і методичних підходів дозволили розробити нове кадастрове внутрішньообласне районування Херсонської області на агроландшафтній основі (рис. 3).



**Рис. 3 Агроландшафтне кадастрове районування Херсонської області**

Аналіз статистичних матеріалів і визначення показників еколого-економічного стану, перебігу ерозійних процесів на території кожного агроландшафтного кадастрового району та групи районів показали значні відмінності організації просторово-ландшафтною структури, регіональних особливостей землекористування і показників економічної оцінки. В практичному відношенні агроландшафтне кадастрове районування значно поглиблене розроблені раніше схеми районування для потреб сільського господарства і ЗК. Проведене районування не тільки сприятиме виконанню землеоцінювальних робіт, а й може стати основою розробки регіональних Програм захисту земель від процесів деградації.

Враховуючи динамізм соціально-економічних умов землеробства та екологічних властивостей земельних ресурсів, доцільним, на нашу думку, є проведення кадастрової оцінки сільськогосподарських земель (як і міських) в двох аспектах:

а) базова оцінка (зорієнтована на нормальні умови ведення господарства, з дотриманням вимог щодо обробітку та захисту земель); б) оперативна оцінка (у розрахунку на 3-5 років), яка більшою мірою враховує сучасні техніко-економічні та екологічні умови землекористування. Базова оцінка враховує характеристики досить стійких умов функціонування виробництва, вплив яких залишається відносно незмінним довгий час, а оперативна оцінка (може бути експертною) дозволяє коригувати показники оцінки землі в разі необхідності - проведення меліоративних робіт, зміни екологічних або технологічних властивостей землі тощо.

Зважаючи на зазначені недоліки сучасних землеоцінювальних робіт, критичний аналіз методологічних підходів щодо економічної оцінки землі та наявні можливості статистичного обліку якості земельних ресурсів і продуктивності сільськогосподарського виробництва в умовах зрошуваного землеробства Півдня України, в руслі офіційної методики можна запропонувати більш розширену методичну схему комплексної еколого-економічної оцінки різних категорій земель (табл. 3).

Таблиця 3

**Принципова схема визначення кадастрової (економічної) оцінки різних категорій земель в регіональних умовах Півдня України.**

Полікритеріальна система оцінки		Показники оцінки	Умовні позначення	Алгоритм оцінки різних категорій земель
Коефіцієнти для врахування якості ґрунту та їх технологічних властивостей	Інтегральний показник регіональних властивостей об'єкту оцінки К <sub>і</sub>	Поправочні коефіцієнти на деградованість земель (водна ерозія та дефляція)	К <sub>д</sub>	Землі, що освоюються і рекультивуються АРД + ДРД I + ДРД II + Ув + К <sub>д</sub> , т (в залежності від виду робіт)
		Локальні коефіцієнти, що враховують глибину залягання ґрунтових вод	К <sub>в</sub>	
		Локальні коефіцієнти, що враховують технологічні властивості земель (рельєф та механічний склад ґрунтів)	К <sub>т</sub>	
Показники абсолютної оцінки - характеризують загальну продуктивність земельних ресурсів		Сумарна врожайність сільськогосподарських культур у вартісному виразі (ВІ/1га ріллі)	У <sub>а</sub>	Меліоровані (зрошувані) землі: АРД + ДРД I + ДРД II + Ув + Кі
Показники відносної економічної оцінки - відображають, відносно економічну продуктивність землі	Загальна шкала з реального доходу	Диференційний рентний дохід II від додаткових капіталовкладень на меліорованих (зрошуваних землях): Додатковий прибуток Додаткові капіталовкладення - одночасно є показником ефективності зрошування	ДРД II	Богарні землі: АРД + ДРД I + Ув + Кі
		Диференційний рентний дохід I за родючістю та місцем розташуванням об'єкта оцінки (з врахуванням впливу поточних (нормальних) капіталовкладень на відновлення ресурсів)	ДРД I	"Гірші" землі, на яких не створюється ДРД: АРД + Ув
		Абсолютний рентний дохід (дорівнює 1,6 шга)	АРД	

\* Розроблено автором

Вона базується на полікритеріальній системі, оскільки поряд з показником загального ДРД використовуються диференційовані показники оцінки за ДРД I, ДРД II, поправочні коефіцієнти, що враховують якість фунтів та зміни технологічних властивостей і т.д.. Переваги застосування полікритеріальної системи оцінок можна побачити на прикладі розрахунку грошової оцінки окремих агрогруп різних категорій земель (табл. 4). Навіть такий спрощений експериментальний методичний підхід дозволяє співставити результати оцінки за офіційною методикою і запропонованим методичним підходом, а також доводить можливість деталізувати показники оцінки в залежності від регіональних та локальних умов землеробства.

Таблиця 4

**Розрахунок грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів за полікритеріальною системою для орних земель ВАТ "Іскра" Цюрупинського району Херсонської області**

Шифр агрогрупи	Бал бонітету агрогрупи	Г <sub>агр</sub> станом на 1995 рік, крб	Г <sub>агр</sub> станом на 2001 рік (приндексована на добуток коефіцієнтів індексації – 2,465), грн.	Г <sub>агр</sub> за полікритеріальною системою оцінки, станом на 2001 рік, грн:		
				богарних земель	зрошуваних земель	зрошуваних земель з врахуванням поправочного коефіцієнту на слабше осолонцювання ґрунтів (0,9)
107в	31	4282,1	10555,5	10507,1	15340,3	13806,27
107г	34	4696,0	11575,6	11523,9	16824,8	15142,3
108г	30	4144,0	10215,0	10168,1	14845,5	13360,9
167г	24	3315,2	8172,0	8134,5	11876,4	10688,8
167д	26	3591,5	8853,0	8812,4	12866,1	11579,5

\* Розраховано автором за даними Херсонського обласного управління земельних ресурсів, Херсонського обласного управління сільського господарства

Комплексна еколого-економічна оцінка, проведена за полі-критеріальною системою, дозволяє диференціювати методи, прийоми та способи використання земельних ресурсів залежно від особливостей кожної конкретної земельної ділянки, специфіки господарства тощо. В умовах переходу до ринкових відносин це дозволить здійснювати диференційований підхід до таких стрижневих проблем як визначення ціни на землю, земельного податку, допоможе аналізувати ефективність меліоративних заходів як на рівні окремих господарств, так і на регіональному рівні.



## ВИСНОВКИ

На сучасному етапі різні галузі науки мають вагомі досягнення в розробці земельно-кадастрової справи, обґрунтуванні організації території та раціонального природокористування. У дисертації наведене теоретичне узагальнення методологічних проблем і методичних принципів інвентаризації та оцінки різноякісних сільськогосподарських земель в системі ЗК України і представлено нове розв'язання наукового завдання впровадження комплексного географічного підходу в практику кадастру сільськогосподарських земель Південного регіону. В результаті проведених досліджень сформульовано такі висновки:

1. Специфіка природних та господарських умов різних регіонів України визначає особливості функціонування регіональних агроландшафтних систем і використання земель. Землеоцінювальні роботи в умовах реформування земельних відносин повинні проводитись з врахуванням регіональних і локальних особливостей землекористування, що не тільки підвищить їх об'єктивність, а й може стати одним з факторів економічного стимулювання сільських товаровиробників, оскільки розмір земельного податку визначається залежно від якості та особливостей використання конкретної земельної ділянки. В основу розробки і ведення ЗК мають бути покладені дослідження регіональних особливостей землекористування і методологічні засади, засновані на комплексному географічному підході. Це дозволить більш досконало вирішити коло складних і проблемних питань кадастру сільськогосподарських земель.

2. Сільськогосподарська типологія земель може сприяти не тільки вирішенню питання об'єкта землеоцінювальних робіт. Типи земель можна розглядати як операційні територіальні одиниці - основу елементарного облаштування агроландшафтів. Їх застосування дозволить диференціювати використання орних земель в залежності від рельєфу, ґрунтів та екологічних умов, диференціювати відведення ґрунтів для несільськогосподарських потреб і для потреб формування регіональної та локальної систем екологічних мереж.

При цьому необхідно акцентувати, що контурна організація агроландшафту має стати видом природокористування, що дозволяє через систему взаємопов'язаних прийомів адаптувати територію до різних економічних та екологічних умов.

3. Агроландшафтне кадастрове районування найбільш повно відповідає вимогам та змісту ЗК. Зважаючи на наявність детальної характеристики екологічних особливостей земель та розвитку процесів деградації, розроблене районування не тільки сприятиме проведенню землеоцінювальних робіт, а й може стати основою розробки регіональних програм ведення сільського господарства та здійснення заходів по захисту земель від процесів деградації.

4. В умовах переходу до ринкових відносин опрацьований методичний підхід комплексної еколого-економічної оцінки різних категорій земель за полікритеріальною системою дасть змогу більш широко враховувати регіональні та локальні особливості землекористування, дозволить здійснювати диференційований підхід до таких стрижневих

проблем як визначення ціни на землю, земельного податку, допоможе аналізувати ефективність меліоративних заходів як на рівні окремих господарств, так і на регіональному рівні.

5. Апробація запропонованих методологічних розробок і методичних принципів впровадження комплексного географічного підходу в практику ведення ЗК Херсонської області дозволила: 1) провести коригування схеми кадастрового районування території Херсонської області на агроландшафтній основі з врахуванням екологічного стану; 2) розробити пропозиції щодо вдосконалення методики економічної оцінки зрошуваних земель в регіональних умовах Херсонської області. Ці розробки повністю готові до використання в практиці ЗК області при проведенні заходів щодо захисту земель від процесів деградації та під час розробки методичних підходів оцінки різних категорій земель.

## **СПИСОК ОПУБЛКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

### *Статті:*

1. Топчів О.Г., Мальчикова Д.С. Географічні засади розроблення і ведення кадастру сільськогосподарських земель // Укр. геогр. журнал. - 2002. - № 3. -С. 38-44
2. Мальчикова Д.С. Теоретичні засади кадастрового внутріобласного районування як основи землеоцінних робіт // Географія і сучасність. 36. наук, праць Націон. пед. ун-ту ім. М.П.Драгоманова. - К.: Вид-во Націон. пед. ун-ту ім. М.П.Драгоманова, 2001. - Вип.6 - С.62-69
3. Мальчикова Д.С. Проблеми і перспективи використання зрошуваних земель Херсонської області // Географія і сучасність. 36. наук, праць Націон. пед. ун-ту ім. М.П. Драгоманова. - К.: Вид-во Націон. пед. ун-ту ім. М.П.Драгоманова, 2002. - Вип.7 - С. 138-145
4. Мальчикова Д.С. Методологічні засади економічної оцінки сільськогосподарських земель Півдня України // Культура народів Причорномор'я. - 2002. -№30 - С. 43-47
5. Мальчикова Д.С. Економічна оцінка рекреаційного та сільськогосподарського використання приморсько-степової зони в межах Херсонської області. // Географічні проблеми розвитку півдня України у XXI столітті. 36. наук, праць. - Одеса-Мелітополь: Вид-во "Мелітополь", 2000 - Частина 2 - С.64-66.
6. Мальчикова Д.С. Сучасний земельний кадастр: зміст, функції, призначення // Аспірантський колоквиум. 36. матеріалів. - Херсон: Олді-плюс, 2001. -С.72 - 77
7. Мальчикова Д.С., Кучерява О.П. Особливості природокористування на Півдні України: регіональні проблеми розвитку // Регіональні екологічні проблеми: 36. наук, праць. - Київ: ВГЛ "Обрії", 2002. -С. 186-189
8. Мальчикова Д.С. Вивчення студентами теми "Кадастрова оцінка земель" // 36. наук, праць. Педагогічні науки. - Херсон: Вид-во ХДПУ, 2002. - Вип. 28. -С. 110- 113

*Тези доповідей:*

9. Мальчикова Д.С. Шляхи підвищення ефективності функціонування агропромислового комплексу південного регіону України // Регіональні проблеми розвитку агропромислового комплексу України: сучасний стан та перспективи вирішення. Матеріали II Міжнародної наук.-практ. конф. (Київ, 18-19 березня 2002 року). - К.: "Стафед-2", 2002. - С. 54-55
10. Мальчикова Д.С. Проблемні питання економічної оцінки зрошуваних земель // Перспектива - 4. 36. тез та повідомлень студентської наук.-практ. конф. будівельно-гідромеліоративного факультету ХДАУ (Херсон, 4 квітня 2002 року). - Херсон: Ред.-вид. центр "Колос" ХДАУ, 2002. - С. 26-29
11. Мальчикова Д.С., Беспалова Н. Порівняльний аналіз розселення в районах богарного і зрошувального землеробства Херсонської області // Перспектива - 4. 36. тез та повідомлень студентської наук.-практ. конф. будівельно-гідромеліоративного факультету ХДАУ (Херсон, 4 квітня 2002 року). - Херсон: Ред.-вид. центр "Колос" ХДАУ, 2002. - С. 15-19
12. Мальчикова Д.С. Вплив екологічного стану земель на їх економічну оцінку в умовах Херсонської області // Екологія Херсонщини - учора, сьогодні, завтра. Тези наук.-практ. конф. (Херсон, 22 жовтня 2002 року). - Херсон, 2002. - С. 28-30
13. Мальчикова Д.С., Някало Т.М. Особливості впливу антропогенного фактору на берегову зону Дніпровсько-Каркінітської берегової області Чорного моря // Еколого-натуралістична творчість. Наук.-метод. Вісник №1. Тези наук.-практ. конф. "Україна на межі тисячоліть. Погляд у майбутнє". - К.: УДЕНЦ, 2001.-С. 104-105

**АНОТАЦІЯ**

**Мальчикова Д.С. Географічні основи кадастру сільськогосподарських земель Півдня України (на прикладі Херсонської області).** - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата географічних наук за спеціальністю 11.00.02 - економічна і соціальна географія. - Одеський національний університет ім. І.І. Мечникова, Одеса, 2003.

В дисертаційній роботі наведено теоретичне і методологічне обґрунтування впровадження комплексного географічного підходу в практику ведення кадастру сільськогосподарських земель Півдня України. Запропоновані напрямки розширення і доповнення сучасної методологічної бази землеоцінювальних робіт: 1) проведення кадастрового районування на агроландшафтній основі; 2) перехід від агровиробничих груп ґрунтів як об'єктів кадастрової оцінки до сільськогосподарських типів земель; 3) обґрунтування полікритеріальної системи показників кадастрової оцінки сільськогосподарських земель на противагу існуючому монокритеріальному підходу з метою більш повного врахування регіональних і локальних особливостей і умов ведення сільськогосподарського виробництва.

*Ключові слова:* земельний кадастр, комплексний географічний підхід, кадастрове агроландшафтне районування, сільськогосподарський тип земель, полікритеріальна система оцінки.

## АННОТАЦІЯ

**Мальчикова Д.С. Географические основы кадастра сельскохозяйственных земель Юга Украины (на примере Херсонской области).** - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата географических наук по специальности 11.00.02 - экономическая и социальная география. - Одесский национальный университет им. И.И. Мечникова, Одесса, 2003.

В диссертационной работе предложено теоретическое и методологическое обоснование внедрения комплексного географического подхода в практику ведения кадастра сельскохозяйственных земель на Юге Украины. Анализируются основные проблемы ведения земельного кадастра, определения объекта, предмета, критериев экономической оценки и районирования территории для целей кадастра. Показана роль и место географических исследований при разработке земельного кадастра. Сделана попытка расширить и дополнить общегосударственные методологические подходы к ведению кадастра сельскохозяйственных земель по таким направлениям: 1) проведение кадастрового районирования на агроландшафтной основе; 2) переход от агропроизводственных групп почв как объектов кадастровой оценки к сельскохозяйственным типам земель; 3) обоснование поликритериальной системы показателей кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, которая позволяет более полно учитывать региональные и локальные особенности землепользования в отличие от существующего монокритериального подхода. На примере Херсонской области данные методологические положения доведены до конкретных методических решений.

Агроландшафтное кадастровое районирование является новым видом интегрального природно-экономического районирования. Это целевое районирование - его основные принципы, методология и методическая схема обусловлены требованиями и особенностями содержания кадастровых работ. Агроландшафтное кадастровое районирование определено как выделение территорий со своеобразным типом развития агроландшафтных систем, который формируется вследствие совокупного функционирования антропогенных и природных составляющих агроландшафтов. Благодаря наличию подробной характеристики экологических особенностей земель, развития процессов деградации, разработанное агроландшафтное кадастровое районирование не только позволит усовершенствовать проведение работ по оценке земли, но и может стать основой разработки региональных программ развития сельскохозяйственного производства и основой осуществления мероприятий по защите земель от процессов деградации.

Одним из наиболее перспективных направлений внедрения географического подхода к разработке и ведению кадастра

сельскохозяйственных земель является комплексная сельскохозяйственная типология земель. Использование агрогрупп почв как объектов кадастровой оценки земель вызывает определенные трудности. Иногда в пределах одного хозяйства количество агрогрупп доходит до 20-30, что вызывает определенные ограничения при проведении конкретных мероприятий по землеустройству. Сельскохозяйственный тип земель определено как участки территории одинаковой агроприродной ценности, которые выделяют по характерным сочетаниям главных ландшафтных характеристик (геолого-геоморфологическая основа, водный режим, почвенный покров) и которые являются однотипными в плане наиболее рационального использования. С учетом современной экономической ситуации принципиально возможными являются попытки выделения сельскохозяйственных типов земель камерально, путем тщательного анализа материалов полевых исследований на уровне конкретных хозяйств.

В условиях орошаемого земледелия Юга Украины в русле официальной методики целесообразным будет использование более расширенной методической схемы комплексной эколого-экономической оценки разных категорий земель на поликритериальной основе. Вместе с показателем общего рентного дохода используются показатели дифференциального рентного дохода I (для богарных земель) и дифференциального рентного дохода II (для орошаемых земель), а также поправочные коэффициенты для учета изменения качества земель и их технологических свойств. Такая система оценки позволяет детализировать показатели оценки в зависимости от региональных и локальных особенностей землепользования, и дает возможность дифференцировать способы использования каждого конкретного земельного участка.

*Ключевые слова:* земельный кадастр, комплексный географический подход, кадастровое агроландшафтное районирование, сельскохозяйственный тип земель, поликритериальная система оценки.

## SUMMARY

**Malchikova D.S. Geographical bases of a cadastre of agricultural lands in the Southern Ukraine (on the example of Kherson region).** - Manuscript.

Dissertation to earn an academic degree of the candidate of geography in speciality 11.00.02 - economic and social geography. - Odessa National I. Mechnikov University, Odessa, 2003.

The basic problems of management of a cadastre of agricultural lands, definition of object, subject, criteria of an economic estimation and geographical demarcation of territory for the cadastre purposes are analyzed. A number of important problems, connected with the use of land resources, remains unexplored. The role and place of geographical explorations are shown during the elaboration of a land cadastre. The attempt to concretize and adapt the nation-wide methodological approaches for management of a cadastre of agricultural lands in regional conditions of the Southern Ukraine is made.

Keywords: land cadastre, complex geographical approach, agrolandscape cadastre regionalization, agricultural type of lands, polycriterial system of estimation.

**Підписано до друку 17.03.2003**  
**Обсяг 1.0 друк, арк., 0,7 а.а. Формат 60x84/16**  
**Наклад 100 прим. Папір офсетний. Зам. №262**

**Надруковано у друкарні КТТФ „Тімекс”**  
**м.Херсон, вул. Червонофлотська, 17, т./ф.: (0552) 22-44-55**  
**Свідоцтво ХС №24 від 23.05.02р.**