

**Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»
Факультет агротехнологій і природокористування**

**Кафедра садово-паркового господарства,
геодезії і землеустрою**

Кваліфікаційна робота на тему:

**«ТРАНСФОРМАЦІЇ В СИСТЕМІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»**

Виконав:

здобувач освітнього ступеня
«бакалавр»
освітньо-професійної програми
«Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та
землеустрій»
денної форми навчання

КОТОВИЧ Денис Олегович

кандидат сільськогосподарських наук,
доцент

КУШНІРУК Тетяна Миколаївна

Оцінка захисту:

Національна шкала _____

Кількість балів _____ Шкала ECTS _____

« _____ » _____ 2026 р.

Допускається до захисту:

« _____ » _____ 2026 р.

Гарант освітньо-професійної програми

«Геодезія та землеустрій»

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

кандидат економічних наук, доцент

_____ **ЛОБУНЬКО Юлія Вікторівна**

м. Кам'янець–Подільський, 2026 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПОЄДНАННЯ ЕКОЛОГІЇ ТА ЕКОНОМІКИ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ.....	5
1.1. Взаємозв'язок екологічних та економічних чинників у розвитку сільського господарства...5	
1.2. Основні елементи та структура сучасної системи еколого-економічного землекористування...14	
РОЗДІЛ 2. КЛАСИФІКАЦІЯ ТА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ В УМОВАХ ОБМЕЖЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	...20
2.1. Прогноз стану та якості ґрунтів при дотриманні екологічних правил господарювання.....20	
2.2. Побудова моделі раціонального землеробства на основі цінності різних видів угідь.....48	
РОЗДІЛ 3. ВПЛИВ ЕКОЛОГІЧНИХ ОБМЕЖЕНЬ НА РИНКОВУ ВАРТІСТЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ.....	49
3.1. Перехід від природної цінності землі до її конкретної ціни на ринку.....49	
3.2. Методи розрахунку вартості землі з урахуванням екологічних заборон та обмежень.....59	
ВИСНОВКИ.....	66
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	68

ВСТУП

Актуальність теми. На сучасному етапі розвитку аграрного сектору України система сільськогосподарського землекористування перебуває у стані глибокої трансформації. Ці зміни зумовлені не лише відкриттям ринку землі, а й необхідністю адаптації природно-виробничих систем до кліматичних змін та виснаження ресурсів. Особливістю трансформаційних процесів є те, що вони відбуваються одночасно в економічній, екологічній та соціальній площинах, часто створюючи конфлікт інтересів між отриманням швидкого прибутку та збереженням родючості ґрунтів.

Трансформація системи землекористування вимагає нового підходу до її організації. Традиційні моделі, де домінують суто економічні чинники, вичерпали себе. Сьогодні виникає гостра потреба у впровадженні еколого-економічних регуляторів та системи обмежувальних норм. Такі обмеження не слід розглядати як бар'єри для бізнесу; навпаки, вони виступають інструментом відсікання неефективних, виснажливих методів господарювання та спрямовують суб'єктів у русло раціонального використання земельного капіталу.

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є теоретичне обґрунтування та розробка практичних рекомендацій щодо еколого-економічної організації системи землекористування в умовах сучасних трансформацій.

Для досягнення мети поставлено такі завдання:

Розкрити сутність поняття «стале землекористування» як основи для безпечної трансформації аграрної системи.

Дослідити механізми впливу екологічних норм на структуру та ефективність сільськогосподарського виробництва.

Розробити концептуальну модель збалансованого землекористування, що враховує інтереси як власників землі, так і громади (екологічний компроміс).

Запропонувати методичні підходи до оцінки ринкової вартості земель з урахуванням екологічних обмежень.

Об'єкт дослідження — процес трансформації та організації системи сільськогосподарського землекористування на еколого-економічних засадах.

Предмет дослідження — теоретичні підходи, методичні інструменти та нормативні обмеження, що визначають розвиток сталого землекористування в умовах ринкових змін.

Наукова новизна полягає у формуванні комплексного підходу до управління земельними ресурсами, де трансформація системи розглядається через призму «екологічного компромісу». Запропоновано перехід від експлуатаційної моделі до моделі збереження ціннісного потенціалу угідь через впровадження системи добровільних та обов'язкових еко-регламентів.

Практичне значення. Розроблені рекомендації можуть бути використані:

- Органами місцевого самоврядування — для створення стратегій розвитку громад та територіального планування.
- Агрохолдингами та фермерськими господарствами — для переходу на екологічно безпечні технології, що підвищують капіталізацію їхніх активів.
- Оцінювачами — для більш точного визначення вартості землі з урахуванням її екологічного стану та наявних обтяжень.

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи– 69 стор., 23 табл., 3 рис., список літератури з 21 найменування.

ВИСНОВКИ

У результаті дослідження процесів трансформації в системі сільськогосподарського землекористування встановлено наступне:

Доведено, що сучасне землекористування переходить від сприйняття землі як виключно природного ресурсу до її розуміння як складного економічного активу. Ключовим моментом є перехід від *абсолютної (природної) цінності* до *ринкової вартості*. Вартість при цьому виступає динамічною грошовою інтерпретацією природних властивостей ґрунту, адаптованою до ринкових умов.

Аналіз динаміки ринку землі в Україні за 2023–2025 роки продемонстрував стійку тенденцію до капіталізації земельних ресурсів. Запровадження другого етапу земельної реформи (допуск юридичних осіб) стало каталізатором зростання цін, що поступово наближає ринкову ціну до реальної вартості очікуваного рентного доходу. Виявлено регіональну диференціацію цін, зумовлену не лише родючістю, а й безпековими та логістичними чинниками.

Встановлено, що сталість землекористування неможлива без інтеграції екологічних обмежень у систему оцінки. Запропоновано використання *принципу інформаційно-технологічного внеску*, який враховує вплив діджиталізації (точне землеробство, моніторинг ГІС) на підвищення вартості земельних ділянок.

Обґрунтовано, що для збереження якісного стану ґрунтів держава має посилювати контроль за дотриманням сівозмін та своєчасним проведенням консервації деградованих угідь. Рентний дохід має розраховуватися з урахуванням екологічних ризиків, що стимулюватиме власників до переходу від виснажливого до відтворювального землеробства.

Обґрунтовано, що існуючий розрив між нормативною грошовою оцінкою (яка є статичною) та ринковою ціною (динамічною) потребує впровадження нових інституційних інструментів. Трансформація має полягати у створенні гнучкої системи масової оцінки, яка б базувалася на даних реальних ринкових транзакцій, але водночас враховувала б агроекологічний потенціал ґрунтів як об'єктивний базис.

Виявлено, що прагнення великих агровиробників до надмірної консолідації земельних масивів (від 10 тис. га) створює фінансові ризики через значні капітальні витрати та тривалий період окупності інвестицій. Встановлено, що за середнього

прибутку близько 2 000 грн/га окупність землі може перевищувати 25 років, що змушує бізнес переходити до інтенсивних технологій, які не завжди є екологічно безпечними.

Доведено, що трансформація системи землекористування має супроводжуватися жорсткою регламентацією господарської діяльності через механізм обмежень. Обмеження не слід розглядати як економічний тягар; вони є формою інституційного капіталу, що забезпечує «екологічну стійкість» агроландшафту. Встановлено, що капіталізація рентного доходу за умови дотримання екологічних лімітів є найбільш об'єктивним показником довгострокової вартості землі.

Аргументовано, що впровадження систем «Digital Farming» та агроскаутингу трансформує інформаційну структуру землекористування. Наявність актуальних цифрових карт ґрунтів та історії полів у ГІС-системах додає до ринкової вартості ділянки «інформаційну премію», оскільки знижує ризики для інвестора та дозволяє точніше прогнозувати майбутні доходи.

Визначено, що в умовах глобальних кліматичних змін трансформація ріллі у пасовища або заліснені території є не регресом, а стратегічним заходом з адаптації. Виведення з обігу деградованих земель через механізм консервації дозволяє зупинити ерозійні процеси, що в перспективі зберігає національний земельний фонд від остаточного знецінення.

Підтверджено, що сівозміна є ключовим організаційним каркасом сталого землеробства. Її трансформація з формального документа у реальний інструмент управління дозволяє не лише покращити структуру ґрунту, а й збалансувати використання трудових та технічних ресурсів протягом року, що є критично важливим для життєздатності сільських територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
3. Про стратегію сталого розвитку України до 2030 року: Проект Закону України № 9015 від 07.08.2018.
4. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.09.2003 № 1440.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок : затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531.
6. Порядок консервації земель: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 26.04.2013 № 283.
7. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV.
8. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV.
9. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX.
11. Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок: Наказ Держкомзему України від 29.12.2008 № 643.
12. Бабміндра Д. І. Еколого-економічні засади сталого землекористування : монографія. Запоріжжя: Дике Поле, 2015. 428 с.
13. Горлачук В. В., Песчанська І. М. Економіка землеустрою: навчальний посібник. Миколаїв: МДГУ ім. П. Могили, 2018. 320 с.
14. Даниленко А. С. Сталий розвиток землекористування: теорія, методологія, практика : монографія. Біла Церква, 2012. 456 с.
15. Добряк Д. С. Класифікація земель як наукова передумова їх раціонального використання та охорони. К.: Урожай, 2009. 212 с.
16. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони земель сільськогосподарського призначення. *Право України*. 2016. № 4. С. 102–110.

17. Лозинська І. В. Ринкова трансформація земельних відносин в аграрному секторі економіки. Суми: Університетська книга, 2020. 284 с.
18. Медведєв В. В. Моніторинг ґрунтів України. Концепція, попередня програма, результати. Харків: 13-та типографія, 2012. 244 с.
19. Новаковський Л. Я. Національна доповідь щодо стану родючості ґрунтів України. К.: Логос, 2010. 111 с.
20. Сохнич А. Я. Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки. Львів: НВФ «Українські технології», 2014. 252 с.
21. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. К.: ІАЕ УААН, 2011. 364 с.