

Лекція 3. Земельні ресурси та їх використання (4 год.)

1. Поняття і функції землі
2. Раціональне використання і охорона земель. Стале землекористування.
3. Земля як об'єкт права, сільськогосподарських, містобудівних та інших відносин.
- 3.4. Властивості земельних та інших природних ресурсів, що враховуються при землеустрої.
5. Простір та рельєф.
6. Ґрунтовий і природний рослинний покрив
7. Кліматичні, гідрологічні та гідрографічні умови.
8. Категорії та цільове призначення земель.

1. Поняття і функції землі

Історично земля виникла як частина (об'єкт) природи; вона являє собою поверхню суші, з часом обжиту живими організмами, оточену океанами і повітряним просторами, що утворюють єдину систему. Кожна людина і суспільство в цілому – частина цієї складної системи. Вони можуть існувати тільки в постійній взаємодії з нею. Все необхідне для життя людина отримує з природного середовища: повітря, воду, їжу, сировину для одягу і житла. Причому в природно-історичному процесі вона не тільки користується природою, але і впливає на неї.

Спочатку, на етапі мисливсько-збиральницького господарства, людина безпосередньо споживала (привласнювала) продукти природи. З виникненням землеробства і тваринництва вона стала виробляти продукти харчування і сировину для переробки самостійно.

На цьому етапі розвитку цивілізації інтенсивність використання землі значно зростає. Людина обробляє землю, зрошує її, обробляє на ній рослини. Земля перетворюється на предмет і знаряддя праці, тобто головний засіб виробництва в сільському господарстві.

З зародженням та розвитком ремесла, появою міст, ростом масштабів торгівлі земля стала набувати все більшого значення не тільки як джерело вироблених благ, але і як просторовий базис, необхідний для функціонування виробництва, розміщення населених пунктів, доріг і т. п.

Поява держави, ускладнення майнових відносин, виникнення приватної власності привели до виникнення стійких соціально-економічних взаємин, пов'язаних із привласненням, володінням, розпорядженням і користуванням землею. Вона стає об'єктом соціально-економічних (земельних) відносин.

В цілому у землевпорядній науковій літературі розглядаються три основні функції землі (крім очевидної функції загальної матеріальної умови виробництва і просторового базису):

- ♣ основного природного ресурсу;
- ♣ головного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві;
- ♣ базового об'єкта соціально-економічних (земельних) відносин.

В цих випадках мова йде про земельну ділянку як об'єкт земельних відносин (власності або володіння). Разом з тим, виходячи із вказаних функцій землі в суспільстві (рис. 3.1) як, власне, просторового операційного базису, як інтегрального природного ресурсу – джерела продовольства і засобу виробництва, як носія соціальних інтересів (земельних відносин) і економічних умов життя населення в системі суспільних інтересів і відносин, її необхідно розглядати як земельно-територіальний ресурс. Разом з тим, як показують наші дослідження, земля (земельна ділянка) крім товару в ринковій економіці є також носієм функції духовного і соціокультурного простору.

Отже, для землі властиві п'ять функцій, і зокрема як духовний (соціокультурний) простір. Адже освоєння людиною екологічної ніші і життєвого простору здійснюється через осілість і землеробство.

Землекористування як соціокультурний простір характеризують такі види людської діяльності, які здатні створювати нові умови існування, виражаючись в культурі, політиці і т.п. Людина, спілкуючись із природою та землею в межах землекористування, сама змінюється духовно.

При організації раціонального використання та охорони землі (збалансованого землекористування) важливо враховувати складну взаємодію всіх зазначених функцій, так як ігнорування або недооцінка хоча б однієї з них можуть призвести до вкрай негативних наслідків.

Наприклад, недостатнє врахування природних факторів нерідко призводить до сильного виснаження землі в процесі виробництва, розвитку водної та вітрової ерозії, забруднення і т. п. Якщо недооцінюється роль землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві, втрачається її родючість. Якщо ж не приймається до уваги соціально-економічне значення земельних ресурсів, у людей зникає інтерес до використання землі, зникає відчуття власника, вони перестають цінувати і берегти землю, з тим щоб передати її наступним поколінням у найкращому вигляді.

Слово «земля» вживається в різних значеннях. У землевпорядній науці і практиці, виходячи з вище перелічених функцій, прийнято наступне визначення: «Земля – це поверхня суші, природний ресурс, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, а також є об'єктом соціально-економічних відносин, що є головним засобом виробництва в

сільському господарстві і просторовим базисом розміщення і розвитку всіх галузей народного господарства».

Відповідно до статті 1 закону України «Про охорону земель» земля – це «поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею». Одночасно цією ж статтею визначено поняття земельних ресурсів – як «сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві».

2. Раціональне використання і охорона земель. Стале землекористування

Раціональне використання і охорона землі – одна з головних завдань у будь-якому суспільстві. Раціональним може вважатися використання землі, при якому:

- ♣здійснюються охорона і відтворення продуктивних та інших корисних властивостей землі;
- ♣найбільш повно враховуються природні і економічні умови і властивості конкретних земельних ділянок;
- ♣досягається висока ефективність виробничої та іншої діяльності;
- ♣забезпечується оптимальне поєднання громадських, колективних і особистих інтересів у використанні землі.

Враховуючи ці вимоги, можна дати наступне визначення: Раціональне використання землі – це діяльність, пов'язана з ефективним використанням земельних та інших природних ресурсів з екологічної і економічної точок зору, що відповідає суспільним, територіальним громад та приватним інтересам. В науковій літературі зустрічаються і інші поняття раціонального використання земель. Зокрема, Сохнич А.Я., Андріїшин М.В. дають слідуєче визначення: раціональне використання земель – це забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту для здійснення мети землекористування з урахуванням охорони земель і оптимальної взаємодії з природними чинниками.

Земля як поверхність планети та природний ресурс має властивості, які людина не формує і не змінює в процесі своєї діяльності. Вони існують незалежно від її бажання, їх можна об'єднати в поняття «природні умови», які необхідно вивчати і враховувати при здійсненні землеустрою.

Безпосередній процес сільськогосподарської чи іншої діяльності здійснюється на відповідній території, яка характеризується складом земельних угідь, кількісним і якісним їх складом, просторовим розміщенням масивів і засобів виробництва, що нерозривно пов'язані із землею, рельєфом, ґрунтами, рослинністю, гідрографією і гідрогеологією та іншими природно-історичними і

економічними умовами, які мають вплив на процес виробництва і його результат, а, відповідно, і на раціональне використання земель. На процес його формування впливають як природно-історичні властивості земельних ресурсів так і екологічні, економічні, соціальні, сільськогосподарські та інші умови, які залежать від форм землекористування і відповідних їм методів використання земель.

Таким чином, організація раціонального використання земель вимагає знань про умови, які впливають на використання земельних та інших природних ресурсів і фактори, що його забезпечують.

Нормативною базою використання землі в нашій країні є Конституція України, закони, укази Президента України. Так, відповідно до Конституції України та статті 1 Земельного кодексу України «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Земля та інші природні ресурси можуть перебувати у приватній, державній, комунальній власності. В українському законодавстві закладені наступні основні принципи використання землі:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- г) забезпечення гарантій прав на землю;
- д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Чим вище науково-технічний потенціал суспільства і інтенсивність пасивного природокористування, тим гостріше відчувається потреба в охороні земель та інших природних ресурсів. Головне завдання полягає в тому, щоб використання земельних ресурсів у всіх сферах життя суспільства не призводило до незворотного порушення екологічної рівноваги в природі.

Під охороною земель в землевпорядній науці і практиці розуміють «систему правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення».

При нераціональному використанні землі в залежності від природних умов і характеру господарської діяльності користувачів виникають різноманітні форми її деградації:

- ♣ водна, вітрова, іригаційна ерозія та інші її види;
 - ♣ вторинне засолення зрошуваних земель;
 - ♣ забруднення сільськогосподарських та лісових угідь відходами промислового та аграрного виробництва, мінеральними добривами і пестицидами;
 - ♣ осушення території при меліорації і видобутку мінеральної сировини і палива;
 - ♣ підтоплення земель при гідроенергетичному будівництві і зрошенні;
 - ♣ порушення земель при гірничих роботах та будівництві;
- переуцільнення ґрунтів ходовими частинами машин і механізмів.

Всі землекористувачі повинні забезпечувати:

- ♣ використання земель за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку;
- ♣ раціональну організацію території;
- ♣ вимоги земельного та законодавства про охорону довкілля;
- ♣ господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів;
- ♣ відновлення і підвищення родючості ґрунтів, а також інших корисних властивостей землі на основі застосування еколого-безпечних технологій обробітку і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо;
- ♣ захист земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, осушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів, що призводять до їх деградації;
- ♣ захист від заростання сільськогосподарських угідь чагарниками і дрібноліссям, інших порушень культуртехнічного стану земель;
- ♣ консервацію деградованих сільськогосподарських угідь, якщо іншими способами неможливо відновити родючість ґрунтів;
- ♣ рекультивацію порушених земель, зняття, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних з порушенням земель тощо.

Охорона земель повинна здійснюватися на основі комплексного підходу до угідь як до складних природних утворень (екосистем) з урахуванням зональних і регіональних особливостей, передбачати збереження ґрунтів, обмеження шкідливих впливів на рослинний і тваринний світ, геологічні породи та інші компоненти навколишнього середовища.

Склад заходів по охороні землі залежить від можливих форм її деградації, особливостей стану та передбачуваного використання відповідних територій. Запобігання ерозії та вторинного засолення досягається при раціональній організації території і виробництва, трансформаційних змінах ресурсозберігаючих технологій землекористування. Забруднення, осушення, підтоплення земель можуть бути подолані за рахунок усунення джерела шкідливого впливу, раціональної організації території, обробітку відповідних культур, технічних і технологічних удосконалень. Порушення земель при видобутку мінеральної сировини та будівництві можна уникнути при обмеженні їхніх масштабів і своєчасній рекультивації порушених площ.

У землеустрої розрізняють правові, економічні, інженерно-технічні, біологічні та інші методи охорони земель.

Правові методи полягають насамперед у розробці законодавства з охорони земель і системи екологічних нормативів, обов'язкових для всіх землевласників і землекористувачів. Наприклад, відповідно до статті 36 закону України «Про охорону земель» охорона земель при здійсненні господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення «забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також обмеження їх вилучення (викупу) для несільськогосподарських потреб. Зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному законом. У разі вилучення (викупу) земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження продуктивних земель. Черезсмужжя та конфігурація земельних ділянок, що створюють перешкоди в ефективному їх використанні і здійсненні природоохоронних заходів, а також порушують ландшафтну цілісність території, підлягають упорядкуванню відповідно до затвердженої проектної документації із землеустрою. Захист земель сільськогосподарського призначення від ерозії, селів, підтоплення та інших видів деградації здійснюється на основі реалізації заходів, передбачених

державними і регіональними програмами, відповідно до робочих проектів рекультивації, захисту земель від ерозії та іншої документації із землеустрою».

Відповідно до статті 37 визначені такі основні вимоги до охорони родючості ґрунтів: «Власники та землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України. Використання земельних ділянок способами, що призводять до погіршення їх якості,

забороняється. На землях сільськогосподарського призначення може бути обмежена діяльність щодо:

⊗ вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій;

⊗ розорювання сіножатей, пасовищ;

⊗ використання деградованих, малопродуктивних, а також ⊗ техногенно забруднених земельних ділянок;

⊗ необґрунтовано інтенсивного використання земель».

Економічні методи включають:

♣ матеріальне стимулювання раціонального використання та охорони земель, санкції за порушення екологічних норм;

♣ відшкодування збитків сільськогосподарським землекористувачам, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

♣ виділення земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в зоні з особливим економічним та екологічним режимами використання.

За чинним законодавством підприємства, що завдають шкоди природному середовищу, зобов'язані здійснювати повну компенсацію завданої ними шкоди.

Інженерно-технічні методи передбачають широкий набір заходів – від будівництва гідротехнічних споруд, посадки лісових насаджень до впровадження ґрунто- та водозберігаючих прийомів обробітку сільськогосподарських культур.

Біологічні методи орієнтовані на розширене виробництво органічної частини ґрунту, внесення органічних добрив, забивання органічних залишків у ґрунті т. п.

До організаційно-господарських методів охорони земель відносяться:

- раціональна організація виробництва і території на основі агроекологічної диференціації земель, виконання режиму землекористування визначеного обмеженнями у використанні земель;

- консервація порушених земель, виведення їх з сільськогосподарського обороту, організація заповідних територій і зон з особливим природоохоронним режимом;

- переведення інтенсивно використовуваних угідь в менш інтенсивні (створення ґрунтозахисних сівозмін, скорочення питомої ваги просапних культур, залуження деградованих ділянок ріллі, заліснення, створення довголітніх культурних пасовищ на ріллі та ін.);

- рекультивація порушених земель;

- облаштування ставків, водойм, виположування ярів;

- організація екологічних коридорів (буферних смуг, лісосмуг та ін.) Велике значення в сучасних умовах має економічне стимулювання раціонального використання земель. Так відповідно до статті 205 Земельного кодексу України

економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель включає:

- а) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель;
- б) виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини;
- в) звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами;
- г) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Раціональне використання та охорона земель завжди здійснювались у межах певної території. У землевпорядній науці чітко розрізняють поняття «земля» і «територія». Територія – це обмежена частина земної поверхні з притаманними їй територіальними та антропогенними властивостями і ресурсами, що характеризується площею, протяжністю, місцем розташування та іншими якостями, яка є об'єктом конкретної діяльності або дослідження. Якщо не торкатися юридичних аспектів (територія держави, адміністративно-територіальних утворень), то відмінність понять «територія» і «земля» зводяться до наступного:

- територія – поняття, що характеризується однозначно заданим розташуванням, площею, протяжністю, межами;
- територія включає не тільки землю, але також об'єкти та засоби виробництва, нерозривно з нею пов'язані (будівлі, споруди, дороги, населені пункти);
- територія може включати також внутрішні води, морські територіальні води, повітряний простір над сухопутною і водною поверхнею; до неї можуть відноситися різні ресурси: земельні, водні, мінеральні, кліматичні та ін.

Підсумовуючи все сказане, можна дати наступні основні визначення.

Організація раціонального використання і охорони землі – це система дій, що передують безпосередньому використанню землі і спрямованих на її устрій як природного ресурсу, засобів виробництва і об'єкту соціально-економічних (земельних) відносин, встановлення на ній порядку, відповідного конкретним виробничим (економічним), екологічним та соціальним цілям. Територіальна організація виробництва – це розміщення по території відповідно до її природних та соціально-економічних особливостей продуктивних сил (галузей виробництва, об'єктів виробничої і соціальної інфраструктури, трудових ресурсів), що сприяє

організації раціонального використання виробничих ресурсів (землі, праці, капіталу).

Організація території – це устрій, упорядкування конкретної частини земної поверхні спільно з іншими об'єктами і засобами виробництва, нерозривно пов'язаними з землею, приведення їх у певну систему, встановлення на землі порядку її використання у відповідності конкретним виробничим (економічним), екологічним та соціальним цілям.

Часто з поняттям «організація території» (як дії, а не стану) ототожнюють з поняттям «землеустрій»; при цьому організація раціонального використання та охорони землі та територіальна організація виробництва вважаються двома основними завданнями землеустрою.

Особливе значення при землеустрої має знання функціональних властивостей землі як природного ресурсу, як засобу виробництва і як об'єкта соціально-економічних (земельних) відносин. Тому в законі України «Про землеустрій» введено ще таке поняття як «стале землекористування», що означає «форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території»

3. Земля як об'єкт права, сільськогосподарських, містобудівних та інших відносин

В теорії і практиці слід розрізняти поняття землекористування (землеволодіння) як матеріального (фізичного) об'єкта і як комплексу економіко-правових і соціальних відносин, які забезпечують спеціальний порядок використання, володіння і, в окремих випадках, розпорядження ним та особливу стійкість прав (рис. 3.3)

Будь-який об'єкт землекористування в реальній дійсності існує в поєднанні фізичних, економічних, екологічних, соціальних і правових приналежностей, кожна з яких може, у відповідних випадках, виступати в якості основної (визначальної) в залежності від життєвих ситуацій, цілей і стадій аналізу.

Географічна концепція відображає фізичні (технічні) характеристики землекористування: розмір, місце розміщення, клімат, родючість ґрунтів, поліпшення довкілля та інші параметри, які детально розглядаються при вивченні дисципліни "Державний земельний кадастр". Усі об'єкти землекористування піддаються дії фізичних, хімічних, біологічних, технологічних і інших процесів. У результаті постійно змінюються споживчі якості землі і функціональна придатність земельної ділянки, стан яких враховується в процесі землевпорядкування, володіння і користування.

Земельна ділянка				
Фізичний об'єкт	Об'єкт правових відносин	Об'єкт економічних відносин	Об'єкт соціальних відносин	
<ul style="list-style-type: none"> • місцезоміщення; • площа і межі; • форма; • ландшафт; • запаси корисних копалин; • тип ґрунту; • фізичні характеристики; • довкілля 	<ul style="list-style-type: none"> • право власності; • речові права: • право успадкування; • право постійного користування; • право застави, оренди, забудови; • сервітути; • право на земельну ділянку, будівлі, які розміщені на ній; • інші права 	<ul style="list-style-type: none"> • товар; • капітал в речовій формі; • корисність; • доходність; • витрати утримання; • фінансовий актив; • вартість; • ціна; • оподаткування; • інвестування; • попит і пропозиції 	<ul style="list-style-type: none"> • місцепроживання людей всіх поколінь; • умови життя людей; • невідновний природний ресурс; • джерело благ; • просторовий базис розміщення інших об'єктів; • захищається на благо всіх людей 	<ul style="list-style-type: none"> • основа волі і незалежності; • престижність володіння; • основа гордості і слави; • багатofункціональне призначення; • умови формування середньої верстви суспільства.

Економічна концепція розглядає землекористування як ефективний об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу. Основні економічні елементи землекористування – земельна рента, земельний капітал і ціна – первинно виникають із корисності землі, здатності задовольняти різні потреби та інтереси людей. За рахунок оподаткування володільців земельної ділянки формуються державний і місцеві бюджети та реалізуються соціальні програми.

На **юридичному рівні** землекористування (землеволодіння) – це сукупність публічних і приватних прав, які встановлюються державою відповідно до законодавства, зокрема, до Земельного кодексу та інших законів в процесі землеустрою.

Соціальна роль землекористування полягає в задоволенні фізичних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Все, що людині потрібно для виживання і достойного життя, вона одержує, в решті решт, від землі. Володіння земельною ділянкою в суспільній свідомості престижно і необхідно для формування цивілізованого середнього соціального прошарку. У світовій практиці під землекористуванням (*земельна ділянка*) як основною складовою нерухомості розуміється земельна ділянка і все, що знаходиться під нею з проекцією до центру землі і все, що знаходиться над нею, продовжене в нескінченність, включаючи постійні об'єкти, приєднані до неї природою (лісова та інша рослинність, багаторічні насадження, вода і ін.) або людиною, а також права на ці об'єкти

У загальному випадку в Україні власник земельної ділянки має право розпоряджатися таким об'ємом повітряного простору над нею, яку він може розумно використовувати з врахуванням законодавчих і договірних обмежень. Аналогічні обмеження встановлюються і на використання підземних мінеральних ресурсів в процесі землеустрою.

Порядок, умови і форми використання землі визначаються і залежать від економічних відносин, що складаються в процесі виробництва. «Як політичне, так і громадянське законодавство, – вказував К. Маркс, – завжди тільки виражає, протоколює вимоги економічних відносин».

Правові земельні відносини є відображенням економічних умов життя суспільства, зміст яких визначається земельними економічними відносинами. Земельні економічні відносини, що склалися в суспільстві, відображаються в правових відносинах, в результаті чого в земельному законодавстві встановлюються умови й порядок землекористування.

Якщо землекористування – земельна територія (*земельні ділянки*), закріплена за конкретним землекористувачем, – визначає порядок користування землею як предметом праці та засобом виробництва, то право землекористування – це сукупність правових норм, що визначають встановлення відповідних прав і обов'язків землекористувачів, умови і порядок володіння, користування, а для сільськогосподарських організацій – і внутрішньогосподарського управління землекористуванням з метою забезпечення раціонального використання землі.

Суттєвим змістом землекористування є земельні угіддя, що виступають у двох формах. З одного боку, земля як матерія, з іншого – земля як капітал. Земля як матерія вічна і незамінна. «Кількість землі-капіталу може збільшуватися точно так же, як і кількість всіх інших знарядь виробництва. Одним тільки новим вкладенням капіталів у ділянки землі, вже перетворені на засоби виробництва, люди збільшують землю-капітал без усякого збільшення матерії землі, тобто простору
землі».

Проблема раціонального використання земель в сільському господарстві розглядається як проблема комплексна і включає в себе цілий ряд заходів з подальшої інтенсифікації землекористування. Одною з них є раціональна організація використання земель, проведення землевпорядних робіт з урахуванням особливостей і перспектив розвитку сільського господарства, спеціалізації та концентрації сільськогосподарського виробництва.

Таким чином, “земля” (в юридичному значенні) – це головна територіально-просторова частина довкілля (навколишнього природного середовища) у межах території України як національне багатство Українського народу, матеріальна основа її територіальної цілісності, суверенітету й національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури – ґрунтового покриву, розміщення, поширення рослинності, водних об’єктів, корисних копалин та інших ресурсів, які формують сферу життя для людини і живих організмів.

4. Властивості земельних та інших природних ресурсів, що враховуються при землеустрої

Україна володіє великою територією, що відрізняється різноманітністю природних умов. Тому просторові властивості, рельєф, ґрунтовий покрив, рослинність, клімат та інші природні умови в окремих зонах і районах країни мають великі відмінності. Дуже часто ці відмінності спостерігаються навіть у межах окремих землеволодінь і землекористувань.

У землі багато властивостей, що мають важливе виробниче значення.

Основними з них є: властивості землі як природного ресурсу і засобу виробництва; властивості землі як об’єкта соціально-економічних (земельних) відносин.

У сукупності ці властивості визначають необхідність врахування при землевпорядному проектуванні природних і економічних умов об’єктів землеустрою.

Серед різноманітних властивостей землі як природного ресурсу і засобу виробництва землевпорядна наука виділяє ті, які мають на сільськогосподарське виробництво постійний вплив, не переборні в глобальному сенсі штучними методами і визначають характер організації території. В першу чергу до них відносяться: простір і рельєф, ґрунтовий та рослинний покрив, гідрогеологічні та гідрографічні умови. У зв’язку з тим, що ці властивості виявляються одночасно, при землеустрої необхідний їх комплексний облік. У сукупності з кліматичними умовами вони є головною частиною екологічних факторів, що впливають на прийняття землевпорядних рішень.

Властивості землі як об’єкта соціально-економічних (земельних) відносин також визначають методіку землевпорядного проектування. Основними з них є:

форма власності (володіння, користування), площа, розташування і цінність земельної ділянки, її цільове використання (нормативне і фактичне), розміщення засобів виробництва і об'єктів нерухомості, пов'язаних із землею.

Врахування властивостей землі і природних умов визначає такий вид землепорядних робіт, як вивчення її стану, яке проводиться з метою отримання інформації і включає наступні роботи:

- топографо-геодезичні та картографічні (для оцінки простору, рельєфу, топографічної ситуації та ін.);
- ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження і вишукування (для оцінки ґрунтового і рослинного покриву, гідрогеологічних умов та ін.);
- інвентаризацію земель (для оцінки землекористування та земельних ділянок як об'єктів земельно-майнових відносин);
- якісну оцінку земель (для отримання цілісних характеристик землекористування та земельних ділянок).

Для вивчення стану і використання земель проводяться й інші види робіт (обстеження земель, схильних до деградації і забруднення, оцінка земель в гірських районах Карпат і Криму та наближених до них місцевостях, складання та видання тематичних карт в галузі використання і охорони земель та ін.). Крім того, підготовчі роботи до складання будь-яких проектів землеустрою обов'язково включають питання, пов'язані з вивченням екологічних, економічних і соціальних факторів виробництва, властивостей землі і природних умов.

Інформація про стан земель використовується при природногосподарському та сільськогосподарському районуванні, агроекологічному, еколого-господарському та еколого-ландшафтному зонуванні території, зонуванні земель за їх категоріями та типами землекористування, оцінці земель, складанні карт агровиробничих груп ґрунтів та їх придатності і служить основою для розроблення проектів землеустрою. Необхідно мати на увазі, що із землею нерозривно пов'язані об'єкти нерухомості, а також господарські об'єкти: споруди, осушувальні та зрошувальні канали, дороги, мости, ставки, полезахисні лісові смуги і т. д.

Ці об'єкти та засоби виробництва функціонують з тими земельними масивами, до яких вони прикріплені і в які вони «пустили коріння». При проведенні землеустрою повинні бути знайдені найбільш правильні і вигідні форми їх розміщення. Це обумовлює необхідність одночасного і спільного вирішення завдань просторової організації землі та інших засобів виробництва, прикріплених до неї і функціонуючих нерозривно з певними її ділянками.

5. Простір та рельєф

Просторові властивості землі для землевпорядників є основними. Не випадково спочатку під землеустроєм розуміли пристосування просторових властивостей території «для господарського використання сил природи».

Причому кожна земельна ділянка характеризувалась трьома основними просторовими ознаками:

- площею;
- складом земельних угідь;
- формою розташування угідь по відношенню до господарського центру.

При цьому вважалося, що якщо природні властивості землі (грунт, рельєф, природний рослинний покрив, гідрогеологія і т.д.) в ході землеустрою безпосередньо не змінюються, то просторові властивості повинні поліпшуватися з точки зору господарської вигоди. В даний час до найбільш важливих просторових властивостей землі відносять: площа земельних ділянок (землеволодінь, землекористувань, територіальних зон, контурів), їх місце розташування, конфігурація, протяжність, віддаленість від адміністративних, господарських та виробничих центрів, один від одного і т. д.

При землеустрої просторові властивості оцінюють низкою технічних показників: площею, середньою відстанню від господарського центру, коефіцієнтами компактності, конфігурації, числом і формою ділянок, середнім розміром контуру, довжиною і шириною ділянок, полів, розміром сторін, відстанню між найбільш віддаленими контурами угідь і т. д. Просторові властивості землі важливі для землеволодінь і землекористувань як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, так як земля виступає в них просторовим операційним базисом.

Економічні результати промислових, сільськогосподарських та інших підприємств багато в чому залежать від зовнішніх просторових властивостей: розташування по відношенню до джерел сировини, пунктів реалізації продукції, баз матеріально-технічного постачання, культурно-побутових та інших центрів, об'єктів виробничої і соціальної інфраструктури. Від них також залежить розмір земельної ренти, а відповідно і нормативна грошова оцінка земель та земельних ділянок, вартість земельного капіталу та землекористування в цілому.

При територіальному землеустрої враховують ці фактори. Для цього, наприклад, переробні підприємства намагаються розмістити в центрі сировинних зон, поруч з родовищами корисних копалин, трудомісткі галузі – ближче до поселень і т.п. При утворенні чи впорядкуванні землеволодінь і землекористувань усувають такі просторові недоліки, як черезсмужжя, далекоземелля, ламаність меж, вклинювання, укралення і т. д. Якщо ці недоліки усунути неможливо, землевпорядними заходами пом'якшують їх негативний вплив на виробництво:

будують або покращують дороги і дорожні споруди, диференціюють розміщення виробничих об'єктів, здійснюють консервацію земель або трансформацію угідь.

Суттєвою особливістю сільськогосподарського виробництва є проведення основних польових робіт у межах сівозмін, полів, робочих ділянок, природних контурів угідь. Тому контурність, розчленованість угідь, форма ділянок відносяться до важливих просторових характеристик землекористування.

Розмір ділянок ріллі, їх конфігурація мають значний вплив на продуктивність машинно-тракторних агрегатів, а відповідно тим самим і на ефективність виробничих затрат у рільництві. Тому при землеустрої сільськогосподарських підприємств враховують також внутрішньогосподарські просторові умови і їх розміщення по території, розмір контурів окремих угідь, їх масивів, місце розташування господарських та виробничих центрів, площа полів сівозмін і робочих ділянок, їх конфігурацію і т. д.

При внутрішньогосподарському землеустрої проектують земельні ділянки (поля сівозмін, сінокосозміни) правильної форми, без ламаності меж, достатні за площею для здійснення технологічних операцій. У ряді випадків усувають дрібноконтурність, розкиданість і роздробленість угідь, здійснюючи комплекс робіт по меліорації, інженерному облаштуванні території.

Рельєф місцевості являє собою сукупність форм земної поверхні як одне з просторових властивостей землі і має виключне значення в сільськогосподарському виробництві.

Рельєф - першопрчина водної ерозії ґрунтів: на крутих і довгих схилах утворюється сильний поверхневий стік, що змиває і розмиває верхній гумусовий шар ґрунту, утворює промоїни та яри, що знижують родючість ґрунту. Від крутості схилу залежить продуктивність машинно-тракторних агрегатів, при роботі агрегатів на підйомах втрачається тягова потужність двигуна, в результаті уповільнюється поступальний рух техніки, знижується продуктивність праці, збільшується витрата палива.

На схилах різних експозицій створюється різний мікроклімат; на північних або південних, східних чи західних схилах по-різному відбуваються коливання температури протягом доби і сезонів року, різна освітленість, у зв'язку з чим при землеустрої доводиться диференціювати розміщення угідь сільськогосподарських культур, особливо тих, які сильно реагують на температурний режим (плодово-ягідні насадження, виноградники, овочеві).

Ґрунтоутворюючий процес неоднаковий на різних елементах рельєфу (на привододільних плато і в тальвегах балок, на нижніх або верхніх частинах схилів, в заплавах річок). Рельєф помітно впливає на вибір майданчиків під будівництво будівель і споруд, трасування доріг, зрошувальних і осушувальних каналів та ін.

Серед різних характеристик рельєфу особливе значення при землеустрої мають ухил земної поверхні (крутизна схилів), довжина, форма, експозиція конкретних схилів. Великий ухил земної поверхні як головний фактор водної ерозії ґрунтів обмежує розораність території, впливає на розміщення зернових, технічних культур, багаторічних і однорічних трав, визначає внутрішньопольову організацію території, розміщення водорегулюючих та інших лісосмуг, проведення гідротехнічних та протиерозійних заходів.

При однакових ухилах протиерозійна стійкість ґрунтів залежить від їх механічного складу, підстилаючих порід, кількості та інтенсивності опадів та інших умов. Розміщення просапних культур, як правило, обмежується ділянками з ухилом до 2-3 °; зернових-до 5-7 °. Рілля з ухилом понад 5-7 ° може використовуватися тільки під посів трав, для запобігання ерозії земель здійснюють їх протиерозійний устрій; території з підвищеною небезпекою змиву ґрунтів займають сіножатями і пасовищами. На ріллі з цією метою вводять ґрунтозахисні сівозміни з переважанням посівів багаторічних трав.

Для захисту земель від ерозії в умовах складного рельєфу межі полів і робочих ділянок розміщують переважно поперек схилів. У ряді випадків застосовують прямолінійно-контурне, контурне або контурно-смугове розміщення меж і посівів сільськогосподарських культур.

6. Ґрунтовий і природний рослинний покрив

Ґрунтом називають верхню біологічно активну оболонку землі. Різне поєднання чинників ґрунтоутворення (материнських порід, рельєфу, клімату, біологічних умов і т.д.) обумовлює поширення на величезних просторах Росії багатьох тисяч видів і різновидів ґрунтів. У арктичній і тайгово-лісовій частинах країни сформувалися тундрові, підзолисті, дерново-підзолисті, дернові ґрунти. Для лісостепу, степу і напівпустель характерні сірі лісові і каштанові ґрунти, чорноземи. У субтропіках при нестачі вологи переважають сіроземи, при її надлишку – червоноземи і жовтоземи. Відмітною якістю ґрунтів є їх родючість – спроможність забезпечити рослини необхідними водним, повітряним і харчовим режимами, що визначає їх придатність до використання у сільському господарстві.

Придатні для використання в сільському господарстві ґрунти займають менше третини території країни. Найбільшому розорюванню піддалися типові чорноземи (76%), звичайні і південні чорноземи (70%), темно-каштанові і каштанові ґрунти (43%), сірі лісові ґрунти (39%). Ґрунти відрізняються один від одного фізичними, хімічними і біологічними властивостями, створюють різні умови для посіву культур, їх зростання і збирання врожаю, вимагають застосування диференційованих технологій, тому в ході землеустрою необхідний суворий облік ґрунтового покриву. У зв'язку з цим одним з видів землевпорядних робіт, що передують складанню проектів землеустрою, є ґрунтове обстеження. Матеріали ґрунтового і агрохімічного обстеження являють собою основу якісної характеристики земель. Ґрунтове обстеження проводиться на землях усіх категорій та форм господарювання з метою отримання інформації про їх кількісний стан, виявлення земель, схильних до водної, вітрової ерозії, підтоплення, заболочування, забруднених радіоактивними та хімічними речовинами і т. д. У процесі ґрунтового обстеження визначають розміщення не тільки окремих ґрунтових відмін, але і структуру ґрунтового покриву. Структура ґрунтового покриву може бути простою або складною, однорідною або контрастною. Відповідно форми організації території теж можуть бути простими або складними.

В умовах Лісостепу, Полісся та зони Карпат, ґрунти наприклад, відрізняються строкатістю і складністю ґрунтового покриву, дрібноконтурністю і роздробленістю угідь, перезволоженістю земель, переважає мозаїчне розміщення сільськогосподарських угідь і складна організація території з великим числом різноманітних сівозмін, окремо оброблюваних контурів і робочих ділянок, меліорованих угідь. У зоні сірих лісових ґрунтів і чорноземів найменша контрастність ґрунтового покриву. Тут є великі масиви земель, відмінності в якісному стані яких невеликі. Тому при землеустрої в цих умовах проектують

більші сівозміни та поля, а на складних схилах або великих відкритих просторах намічають заходи щодо захисту земель від водної та вітрової ерозії. При землеустрої головну увагу приділяють наступним ґрунтовим умовам: відміні (різновиди, типи, підтипи) ґрунтів; їх гранулометричному складу, кислотності, ступеня змитості; вихідній величині складових елементів балансу ґрунтової родючості (вмісту гумусу, азоту, фосфору, калію та ін.), меліоративному стану ґрунтового покриву (ступеня зволоження, засоленості, забрудненості і т.д.). Більш родючими є ґрунти з високим вмістом гумусу (чорноземи, сірі лісові ґрунти). Кращі умови для розвитку рослин - в добре оструктурених, окультурених пухких ґрунтах, де досягається оптимальне співвідношення між накопиченням і витрачанням поживних речовин. Добре забезпечені гумусом ґрунти важкого гранулометричного складу більш стійкі до ерозії, ґрунти легкого складу (піщані, супіщані) сильніше схильні деградації. Найбільша небезпека руйнування в процесі ерозії загрожує ґрунтам, сформованим на пилюватих (лесових, піщаних) материнських ґрунтозахисних породах (відкладах), карбонатних осадових породах. Підзолисті ґрунти і червоноземи погано протистоять процесам підкислення, а чорноземи і сіроземи – засоленню на зрошенні.

У ході землеустрою обов'язково створюють умови для відтворення ґрунтової родючості, намагаються максимально корисно для сільськогосподарського виробництва і рослин використовувати властивості ґрунтів, а напрями організації території стають в залежність від їх якості. Так, для ґрунтів поліської зони України важливе значення має землевпорядкування, що пов'язане з осушенням земель, проведенням комплексу робіт щодо укрупнення контурів угідь, освоєння і окультурення земельних ділянок, здійснення культуртехнічних заходів (зрізка купин, ліквідація чагарнику і дрібнолісся), вапнуванням кислих ґрунтів. В лісостеповій зоні поряд зі зниженням кислотності ґрунтів важливе значення мають подвійне регулювання умов зволоження (осушення і зрошення), проведення заходів з вирівнювання та контролю ґрунтової родючості, раціональної організації території. У лісостеповій зоні в ході землеустрою головною є протиерозійна організація території, що забезпечує захист ґрунтів від водної та вітрової ерозії. Ефективне також зрошення земель на місцевому стоці. У Степовій зоні особливу роль набуває землеустрій, що базується на використанні зрошення, а також раціональному влаштуванні території незрошуваних пасовищ. Природний рослинний покрив розміщується, виходячи з взаємодії факторів природного середовища залежно від зональності на рівнині (лісостеп, степ) і висотної поясної зональності - в горах. Сама рослинність разом з такими чинниками, як клімат, рельєф місцевості, ґрунтоутворюючої породи, зумовлює розміщення ґрунтів, форми і методи організації території. Під впливом лісової хвойної рослинності, наприклад, сформувалися підзолисті ґрунти

з малим вмістом гумусу і великою кислотністю. Степова рослинність сприяла утворенню чорноземів з великим запасом гумусу і основних елементів живлення, нейтральною реакцією ґрунтового середовища. У південних сухих регіонах при прорідженому рослинному покриві сформувалися каштанові ґрунти і сіроземи – слабогумусовані, лужні, схильні до засолення.

7. Кліматичні, гідрологічні та гідрографічні умови

Серед кліматичних умов, що враховуються при землеустрої, найбільш важливими є теплозабезпеченість, вологозабезпеченість, вітровий режим, мікрокліматичні умови. Теплозабезпечення характеризується сумою температур повітря вище 10°C. При цій температурі відбувається вегетація основних культурних рослин. Чим вище теплозабезпечення, тим більше активної сонячної радіації отримує рослина і кращий фотосинтез, а отже, вища врожайність.

Відомо, що найвищий потенційно можливий урожай сільськогосподарських культур, який може бути отриманий за умови регулювання всіх факторів росту та розвитку рослин (створення умов максимальної реалізації їх генетичних можливої продуктивності), максимального рівня використання фізіологічно активної радіації (ФАР). При коефіцієнті використання ФАР 1 % в ґрунтокліматичних умовах України можна, як вважають фахівці, отримувати урожаї пшениці 60-75 ц/га; цукрових буряків 370-450 ц/га, а при величині цього коефіцієнту 3% – відповідно 120-145 ц/га і 750-900 ц/га (Є.В.Масич, 1983р.). На Держсортділянках УРСР в 1981-1985 рр. урожай озимої пшениці складав (при коефіцієнті використання ФАР 1,5%): на Поліссі 31-38 ц/га, в Лісостепу 42-44 і в Степу 41-56 ц/га.

Наведені дані показують, що продуктивний потенціал земель України за обов'язкової умови його навіть простого відтворення є дуже високим, що відкриває широкі можливості нарощування врожаїв сільськогосподарських культур.

Вітровий режим – напрямок, сила і повторюваність вітрів – дуже важливий для міжгосподарського і внутрішньогосподарського землеустрою. Напрямок переважаючих вітрів враховується при визначенні взаємного розміщення селищ і виробничих центрів (тваринницьких ферм, гноєсховищ, складів мінеральних добрив і отрутохімікатів). При цьому потрібно, щоб пил, що розноситься вітром, не потрапляли в селища. Від напрямку і сили шкідливих вітрів залежать розміщення, конструкція і площі вітроломних лісосмуг, необхідність смугового розміщення посівів і пару, закладки кулісних насаджень в районах вітрової ерозії, а також доріг, якщо взимку випадає багато снігу.

Мікрокліматичні умови дуже важливі для землеустрою конкретних ділянок. Землевпоряднику потрібно знати морозостійкі місця, ділянки розміщення мочарів (виходів ґрунтових вод на поверхню), вітроударні схили, вогнища розміщення перезвожених земель, місця скупчення снігу, умови інсоляції (освітленість) і затоплення ділянок і т. д. Ці фактори визначають диференційоване розміщення посівів сільськогосподарських культур, технологію їх обробітку, внутрішньопольовий устрій території. Гідрогеологічні та гідрографічні умови характеризують розміщення підземних і поверхневих джерел води. Гідрогеологічні властивості земель визначають глибину залягання підземних вод, їх склад (якість), походження, динаміку. При близькому заляганні ґрунтових вод можуть загинути багаторічні насадження в результаті вимочок кореневої системи. Виходи високомінералізованих вод на поверхню або їх близьке розташування по відношенню до поверхні можуть потягти за собою засолення. Їх взаємодія з ґрунтом і поверхневим стоком при атмосферних опадах, з поливними водами повинно регулюватися найсуворішим чином. Стан підземних вод визначає розміщення об'єктів будівництва, вибір земельних масивів для зрошення і осушення і способи їх здійснення, особливості садибного, польового і пасовищного водопостачання. Ландшафти, в тому числі і агроландшафти, включають гідрографічну мережу, що представляє собою сукупність водотоків і водойм природного та штучного походження (річки, струмки, озера, ставки, яружно-балочна мережа). Землевпорядні рішення, що перетворюють ландшафти, залежать від розчленованості останніх гідрографічною мережею, визначають характер організації території (протиерозійний, меліоративний, водозберігаючий і т. д.)

8. Категорії та цільове призначення земель

Земля в межах державних кордонів (включаючи зайняту водою) становить територіальну основу суверенітету держави і утворює його земельний фонд. Цей фонд поділяється на землі різних категорій та цільового призначення. **Категорія земель** – це вид використання земель України залежно від типів землекористування та основного цільового призначення для цілей територіального регулювання земельних відносин, планування раціонального використання земель та оподаткування.

Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей у відповідності з їх категорією. Відповідно до земельного законодавства, всі землі країни за основним цільовим призначенням поділяються на 9 категорій, кожна з яких має певний правовий режим використання і охорони: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землі сільськогосподарського призначення – це землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

а) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

б) сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства;

г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції – для розміщення власної інфраструктури.

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Головне призначення таких земель – обслуговування потреб населених пунктів; вони знаходяться у підпорядкуванні відповідних органів місцевого самоврядування.

Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи,

заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До їх складу віднесені земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства. До їх складу віднесені землі, зайняті:

а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів; в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

До земель водного фонду належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів.

Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Їх родючість не має істотного значення, важливі лише їх геологічні та архітектурно-планувальні якості.

Розподіл земель по перерахованим категоріям постійно змінюється у зв'язку з розвитком народного господарства, необхідності вирішувати економічні, соціальні та екологічні проблеми. Найбільш часто перерозподіл зачіпає землі сільськогосподарського призначення, лісового фонду і запасу.