

Лекція 1. Теоретичні основи оцінки земель

Зміст

1. Місце оцінки земель у складі земельного кадастру	1
2. Методологічні основи оцінки земель	3
3. Основні закономірності пізнання оцінки земель	5
4. Історичний розвиток земельнооціночних робіт на території України . .	7
5. Сучасний стан робіт з оцінки земель у зарубіжних країнах	16

1. Місце оцінки земель у складі земельного кадастру

У системі управління земельними ресурсами головне місце належить організації раціонального та ефективного їх використання й охорони на основі кількісної та якісної характеристики земель, що забезпечується через проведення обмірних й обслідницьких робіт, природно-сільськогосподарське районування території, класифікацію ґрунтів і порівняльну оцінку земель. Ці функції виконує державний земельний кадастр, який проводиться на всіх адміністративно-територіальних і господарських рівнях. Він містить дані реєстрації земельних ділянок землеволодінь, землекористувань, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Введення в країні земельного кадастру як загальної системи необхідних відомостей і документів про правовий режим земель, їх розподіл серед власників землі та землекористувачів, зокрема орендарів, за категоріями земель, про якісну їх характеристику і народногосподарську цінність стало початком проведення робіт з бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Ці складові частини земельного кадастру пройшли тривалий процес розвитку й вдосконалення, внаслідок чого бонітування ґрунтів розглядається як порівняльна оцінка ґрунтової родючості, виражена показниками придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а економічна оцінка земель — як оцінка природного ресурсу і основного засобу виробництва у сільському господарстві.

У процесі наукових та експериментальних досліджень з бонітування ґрунтів й економічної оцінки земель уточнювалися завдання і зміст цих складових частин земельного кадастру. Роздільне, відокремлене проведення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель різними організаціями й авторами за різними методиками показало, що мета і завдання практичного застосування їх даних збігаються (аналіз, планування, розміщення, спеціалізація тощо). Тому

бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель у складі земельного кадастру потрібно розглядати як єдиний процес — оцінку земель.

На підставі даних оцінки земель, що характеризують їх продуктивність, ефективність використання і дохідність, з народногосподарського погляду слід науково обґрунтовано виконувати такі завдання:

- виявлення і широке використання всіх резервів і можливостей земельних ресурсів для підвищення рівня суспільного виробництва;
- розподіл земельних ресурсів у міжгалузевому аспекті, беручи до уваги пріоритет використання цінних земель у сільському господарстві;
- визначення втрат сільського господарства у разі вилучення продуктивних земель для несільськогосподарських потреб;
- визначення цінності земель у складі природних ресурсів і ресурсного потенціалу агропромислового комплексу;
- визначення розмірів стягнень за порушення земельного законодавства за результатами державного контролю за використанням і охороною земель та їх моніторингу;
- розміщення і спеціалізація сільськогосподарського виробництва у різних природно-економічних зонах і районах для створення найкращих умов вирощування сільськогосподарських культур і забезпечення економії суспільно необхідних затрат;
- надання земельних ділянок для ведення селянських (фермерських) господарств, виходячи із середньої оцінки земель у господарстві;
- об'єктивний аналіз рівня використання земель і господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, госпрозрахункових виробничих підрозділів;
- планування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції на основі нормативів, беручи до уваги оцінку земель та інших ресурсів, з метою вирівнювання економічних можливостей господарств, що знаходяться у неоднакових природно-економічних умовах господарювання;
- економічне обґрунтування проектів внутрігосподарського землеустрою, зокрема організації угідь та організації системи сівозмін із метою концентрації посівів сільськогосподарських культур на землях, екологічно придатних для їх вирощування;
- економічне регулювання земельних відносин у разі передачі земель у власність, спадщину, під заставу, дарування, купівлі-продажу земельних ділянок та права оренди, визначення ставок плати за землю, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення

розміру внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, визначення вартості землі для паювання, оцінки земельних часток (паїв) і здійснення операцій з ними, включаючи їх заставу;

- економічне обґрунтування організації території селянських (фермерських) господарств;
- визначення розмірів плати за землю, передану у власність і надану у користування, залежно від якості та місцезположення земельної ділянки;
- економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Науково обґрунтоване виконання перелічених завдань потребує всебічного вивчення земельних ресурсів, їх оцінки через бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель.

2. Методологічні основи оцінки земель

У складі земельного кадастру важливе місце посідає оцінка земель, що виражає її порівняльну цінність як матерії (ґрунту) за природними властивостями, тобто природною родючістю, і за економічною родючістю, одержаною внаслідок окультурення ґрунтів, вкладення затрат живої праці в землю. Однак обсяг затрат на одиницю площі у різних за природною родючістю ґрунтах порізноmu позначається на результатах виробництва.

В основу методології оцінки земель покладено теорію трудової вартості, яка стверджує: праця перетворила землю як дар природи на засіб виробництва. На її освоєння суспільство витрачає кошти, ефективність яких виражається вартістю землеробської продукції. Протилежними до цього були пропозиції, щоб за критерій оцінки земель брати лише природну родючість. Таке твердження викликало суперечки, оскільки родючість ґрунту помітно змінюється залежно від способу виробництва, зокрема в умовах інтенсивного сільськогосподарського виробництва.

Методологія оцінки землі — це вчення про методи досягнення істини у науковому пізнанні і зведення знань в єдину систему. Метод як предмет, складова частина методології — це система регулятивних принципів перетворюючої, практичної або пізнавальної, теоретичної діяльності. Іншими словами, методом виконання практичних завдань є наукова теорія, що формулює відповідні проблеми і можливості їх виконання. Проблема — це коло завдань, визначених за ознаками їх практичної значущості й ступеня складності.

Вирішення наукової проблеми, зокрема оцінки земель, не просто розширює сферу знань, а й поглиблює їх розуміння. Загалом методологічні питання оцінки

землі піднімаються до рівня філософських проблем стосовно основного питання філософії: що є первинним — мислення чи буття, природа чи дух, чи здатне наше мислення пізнати землю як матерію, ресурс, чи можемо ми отримати в нашій уяві і поняттях справжнє відображення дійсності?

Вчення про оцінку земель у складі державного земельного кадастру ґрунтується на вченні, яке дає матеріалістичне пояснення землі як матерії та засобу виробництва у таких нерозривних формах — рух, простір і час. Рух землі як форма існування матерії охоплює всі внутрішні зміни природних властивостей, що відбуваються під впливом природних чинників (клімат) і людської діяльності. Простір і час, як невіддільні атрибути і форми існування землі, характеризують об'єктивне існування земельних угідь, ґрунтового покриву, їх просторових меж, у яких періодично проводиться оцінка землі.

Отримання даних оцінки землі відбувається на основі методів наукового пізнання, що впливають зі знання загальних універсальних законів природи, суспільства і мислення, особливих і окремих специфічних законів наукового пізнання. Загальним універсальним законом у вивченні, пізнанні оцінки землі є закон діалектики, тобто закон розвитку природи, суспільства і людського мислення. До основних законів матеріалістичної діалектики належать: закон переходу кількісних змін у якісні, закон єдності і боротьби протилежностей, закон заперечення заперечення. Закон переходу кількісних змін у якісні відображає порушення міри явища як даної якості. Зокрема, в оцінці земель за природними властивостями збільшення поживних речовин (NPK) або валових запасів гумусу у ґрунті внаслідок поліпшення способів використання земель призводить до переведення ґрунту із нижчого класу, бонітету у вищий, і навпаки. Збільшення капітальних вкладень на одиницю площі земель зумовлює вищі бали їх економічної оцінки. Процес переходу кількісних змін у якісні може здійснюватися поступово й стрибкоподібно. Переважно якість землі змінюється поступово, хоч не виключені випадки стрибкоподібного переходу кількісних змін у якісні, що має місце у разі трансформації земельних угідь.

Кожна нова якість землі має свою міру і створює простір для нових кількісних змін. Збільшення балів оцінки земель призводить до збільшення площ цінніших земель і зменшення менш цінних. Ці закономірності, тенденції мають особливо важливе значення в аналізі та плануванні використання земель.

Закон єдності й боротьби протилежностей визначає внутрішнє джерело руху і розвитку в природі, суспільстві та мисленні. Прикладом єдності й боротьби протилежностей є якість земель і спосіб їх використання. Боротьба протилежностей приховується у внутрішніх протиріччях функціонування і використання земель. Чим більше у структурі посівних площ просапних культур, тим швидше відбувається процес мінералізації ґрунту, його змив у процесі водної ерозії. Це призводить до протилежного (погіршеного) стану та якості землі. Такий процес виражає суперечливу єдність протилежностей, що взаємопроникають,

переходять одна в одну, перебувають у стані єдності й боротьби. Боротьба протилежностей може мати такі форми, як обмеження, заборона, антагонізм. У зв'язку з цим слід правильно використовувати закон заперечення заперечення, оскільки заперечення старого новим у процесі розвитку є вирішення протиріч.

Закон заперечення заперечення відображає поступовість, наступність, а також специфічну діалектичну форму розвитку предметів і явищ, передбачає певною мірою повторення деяких раніше пройдених ступенів, але повторення на вищій основі. Щодо попереднього прикладу, то можна, звісно, заборонити вирощування просапних культур на земельному масиві, щоб уникнути зниження якості землі. Водночас, використовуючи досягнення науки щодо раціонального вибору попередників і маючи достатню кількість органічних добрив, можна внести їх у таких дозах, які забезпечать необхідний відсоток гуміфікації та збереження попередніх запасів гумусу в ґрунті. Цим буде забезпечено необхідний рівень використання земель, їх якість на новій, вищій основі. Отже, процес використання земель повторюється, але не за прямою лінією, як раніше, а на вищій основі, за формою спіралі.

3. Основні закономірності пізнання оцінки земель

Пізнання істини про цінність землі відбувається за допомогою конкретних методів дослідження як сукупності способів одержання й аналізу первинної інформації для перевірки гіпотези та подальшого розвитку теорії. Об'єктом пізнання у такому разі є земля, виражена найважливішою її властивістю — родючістю. Земля стає об'єктом дослідження тому, що вона — об'єктивна реальність практичної та пізнавальної діяльності людини. Тому під час оцінки землі родючість підлягає пізнанню.

Родючість ґрунту — це його здатність безперервно задовольняти потреби рослин у воді і поживних речовинах для одержання врожаю. Утворення, будова, склад і властивості ґрунту є об'єктом дослідження науки про ґрунт — ґрунтознавства. Для пошуку шляхів підвищення родючості ґрунтів, запобігання їх псуванню, правильної організації використання необхідні дані про порівняльну оцінку. При цьому ґрунт розглядається не тільки як матеріальна субстанція, а в комплексі із затратами людської праці на її окультурення.

Використання землі для створення найсприятливіших умов, щоб отримати високий врожай, ґрунтується на дотриманні багатьох законів землеробства:

- закону автотрофності зелених рослин;
- закону незамінності та рівнозначності факторів життєдіяльності рослин;
- закону обмежуючих причин (або закон мінімуму);
- закону мінімуму, оптимуму і максимуму;

- закону сукупності дії факторів життя рослин;
- закону повернення поживних речовин у ґрунт;
- закону зростання родючості ґрунту;
- закону плодозміни.

Перший закон гласить: для отримання врожаю у ґрунті безперервно має бути вода і всі необхідні мінеральні речовини. Другий закон зазначає, що всі фактори життя рослин рівнозначні. Замінити один на інший неможливо. За законом мінімуму нестача або надлишок у ґрунті одного фактора (наприклад, води) різко впливає на розвиток рослин і врожайність культур. Найважливіші фактори життя рослин — світло, тепло, вода, поживні речовини. Агрономічною наукою доведено, що урожай залежить від того фактора життя або елемента живлення, якого бракує в ґрунті. Зокрема, якщо для приросту врожаю озимої пшениці на 8,0 ц/га необхідно додатково внести 75 кг азоту, 70 кг фосфору і 55 кг калію, а фактично внесено менше, наприклад азотних добрив, а більше фосфорних, то забезпечити запланований приріст урожаю не вдасться. Звісно, рослини можуть пристосуватися до умов, що виникли, однак такі можливості дуже обмежені.

Аналогічно не можна замінити світло теплом, водою чи поживними речовинами. Для рослин однаково шкідливі і недостатність, і надлишок характерних факторів та елементів, у чому проявляється закон мінімуму або максимуму дій факторів життя рослин. Через ефективні системи землеробства забезпечується дотримання і дія закону оптимуму факторів життя рослин.

Окремі фактори життя рослин впливають на урожай не ізольовано, а взаємозв'язано, в комплексі. Зміна одного фактора тягне за собою закономірні зміни інших факторів. Наприклад, із підвищенням температури повітря збільшується втрата води з ґрунту через випаровування. Фактор зменшення вологості у ґрунті автоматично підвищує тут вміст повітря, сприяє посиленню діяльності мікроорганізмів та накопиченню поживних речовин. Однак дія цього фактора має межі, тобто потребує дотримання закону оптимуму дії, оскільки надмірне висушування ґрунту призводить до припинення накопичення поживних речовин.

Під час проведення земельнооціночних робіт потрібно брати до уваги закон повернення поживних речовин у ґрунт. Він означає, що взяті з ґрунту поживні речовини (елементи) необхідно повернути в нього з врожаєм, щоб не втрачати родючість. На жаль, в окремих випадках спостерігається зниження вмісту гумусу в ґрунтах, що недопустимо.

Закон плодозміни ґрунтується на необхідності періодичної зміни і чергування культур у сівозмінах згідно з вимогами до умов їх вирощування.

Перелічених законів, як основи культурного землеробства, слід обов'язково дотримуватися у виборі методів оцінки землі.

Суть оцінки цінності землі характеризується такими категоріями, як якість і кількість, що є формами відображення і ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів — це результат дії природних процесів і людської діяльності, то в оцінці ґрунту (землі) потрібно відображати діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів. Виходячи з діалектичного методу пізнання, оцінка земель розглядається як загальна філософська категорія з виділенням одиничних категорій як етапів пізнання, дослідження. У зв'язку з цим можна виокремити оцінку ґрунтів за природними властивостями, природною родючістю, тобто бонітуванням ґрунтів, і оцінку створеної людською працею економічної родючості ґрунту — економічну оцінку ґрунту (землі) як природного ресурсу для використання у народному господарстві.

Одиничне і загальне з діалектичних позицій розглядаються у взаємозв'язку, єдності. Отже, оцінка землі — це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцеположенням. Єдність цього процесу пояснюється ще й тим, що в основі оцінки земель і за природною, і за економічною родючістю ґрунтів лежить єдиний предмет пізнання — агровиробнича група ґрунтів або ґрунтова відміна як окрема, самостійна таксономічна одиниця.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального й ефективного використання земель та їх охорони, щоб забезпечити населення продовольством, а промисловість — сировиною. Процес організації використання земель має допомогти державі отримати певні споживні вартості від власників землі та землекористувачів відповідно до якості наданих їм земель. Ці споживні вартості входять у національний дохід держави через систему рентних відносин.

Рента (від лат. *reddo* — повертаю, сплачую) — вид прибутку з капіталу. Земельна рента — це частина прибутку, одержана внаслідок кращої якості землі та її місцеположення до пунктів реалізації сільськогосподарської продукції і баз постачання господарств.

Визначення земельної ренти необхідне для вилучення плати за землю у вигляді земельного податку й орендної плати залежно від якості земель і місцезнаходження земельних ділянок.

4. Історичний розвиток земельнооціночних робіт на території України

Земельнооціночні роботи на території України мають давню історію, зв'язану з пануванням тут царської Росії, АвстроУгорщини, Польщі, Румунії,

Чехословаччини. Необхідність проведення оцінки землі зумовлювалася інтересами панівних держав і практичними потребами землеволодільців. Здавна слов'яни називали землю годувальницею і найпершими бонітувальниками були самі землероби, хоч і не мали наукових даних про хімічний склад і фізичні властивості ґрунтів. Вони оцінювали якість землі на основі повсякденного досвіду, знаючи, що ґрунти, різні за зовнішніми ознаками (кольором, будовою, труднощами обробітку), мають і різну родючість. Чорні та темносірі ґрунти землероби вважали найкращими, а ясносірі і сірі — малородючими.

Проведення бонітування ґрунтів у Російській імперії, до складу якої входила Україна, було зумовлено необхідністю встановлення обґрунтованих норм оподаткування і відбування військової повинності служилих людей. Початок цих робіт належить до часів описів земель і переписів населення Московської держави за царювання Івана IV (Грозного). В описових книгах містилася цінна інформація про перші земельнооціночні роботи. Відомості щодо якості землі широко застосовувалися в помісному землеволодінні, зокрема в наділенні служилих людей помістям на період служби в армії.

Упродовж декількох століть земельнооціночні роботи в Росії, національних окраїнах, зокрема в Україні, проводилися переважно для фіскальних потреб для оподаткування і зміцнення поміщицькодворянського землеволодіння царської Росії.

Зі скасуванням кріпосного права, розвитком капіталістичних земельних відносин та у зв'язку з масовими переділами, купівлею, продажем, орендою земель виникла необхідність у розробці нових методичних положень оцінки земель, висунутих і апробованих великим російським ученим ґрунтознавцем В.Докучаєвим. Ці роботи широко проводилися у багатьох губерніях України (Чернігівській, Полтавській, Харківській, Катеринославській, Херсонській, Таврійській) за безпосередньої участі науковця. Він розробив науковий напрям оцінки земель, що охоплює два методи порівняльної оцінки: природноісторичний і статистикоекономічний. Природноісторичний метод бонітування ґрунтів В.Докучаєв апробував на прикладі Нижегородського земства Росії та Полтавського земства України. Суть цього методу полягала у всебічній класифікації ґрунтів, їх оцінці за природними властивостями та ознаками. Для цього було проведено польові обстеження ґрунтів, об'єднано ґрунти у вісім видів, складено їх номенклатурний список. На основі польових обстежень і лабораторних аналізів ґрунтів за допомогою графічного методу визначалися: хімічний склад (за методом професора Д.Менделєєва), поглинальна здатність ґрунтів, середніх із восьми показників хімічного, фізичного, геологічного складу і характеру ґрунтів. Сумарне середнє значення цих даних дев'яти кривих мало графічний вираз бонітування оцінювальних ґрунтів. Для оцінки глибини і вмісту гумусу в ґрунтах В.Докучаєв визначав глибину гумусового горизонту і обсяг перегною. Ґрунти за хімічним складом оцінювалися за розміром хімічної кривої, кривої

поглинальної здатності та геологічної кривої. З усіх середніх діаграм складалася загальна діаграма, що відображала глибину гумусового горизонту і обсягу гумусу в ґрунті, хімічний склад та властивості ґрунтів, їх гранулометричний склад і фізичні властивості. Дані цієї діаграми було використано для складання стобальної шкали бонітування ґрунтів Нижегородської губернії.

На основі критичного аналізу всіх попередніх земельних кадастрів В. Докучаєв зазначав, що подібна праця — перший досвід у Росії з бонітування ґрунтів на основі класифікації та природноісторичного вивчення території шляхом польового обстеження ґрунтів і лабораторних аналізів їх геологічних, хімічних і фізичних властивостей. У праці «До питання про переоцінку земель Європейської і Азіатської Росії» учений зазначав:

- природна правоздатність ґрунтів — найважливіший і основний фактор цінності та дохідності землі, він має слугувати основною підставою дослідження інших факторів;
- цей фактор — постійний і найбільш охоплюючий;
- дослідження цього фактора може і має відрізнитися найбільшими об'єктивністю і науковістю загалом;
- ретельне вивчення ґрунтів може і має значно сприяти розвитку місцевої та загальної сільськогосподарської продуктивності у Росії;
- у багатьох випадках вивчення природної правоздатності ґрунтів є майже єдиним можливим способом визначення відносної цінності земель;
- зрештою, без глибокого наукового вивчення ґрунтів найбільш рентабельна статистико-економічна і статистикош-сільськогосподарська оцінка земельних угідь не буде достатньо обґрунтована і повна.

Виходячи із завдань визначення порівняльної оцінки земель з метою оподаткування, В.Докучаєв признавав ґрунти не тільки як природно історичне тіло, а й як засіб виробництва, що змінюється у процесі господарської діяльності людини. Тому він, на відміну від численних розрізнених методик бонітування ґрунтів чи економічної оцінки земель, запропонував науково обґрунтовану другу складову частину земельно-оціночних робіт — сільськогосподарське, статистико-економічне обстеження земель, яке в літературі одержало назву «статистико-економічний метод оцінки земель».

Суть методу полягала в тому, що за всіма класами, виділеними під час бонітування ґрунтів, розрядами видів ґрунтів дослідним способом у природі встановлювалися такі показники, як урожайність культур, затрати виробництва, і визначався чистий дохід від використання земель. Порівняння даних бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель дало змогу приймати кінцеві рішення про дохідність земель. «Отже, зрозуміло, — пише В.Докучаєв, — що за моїм

планом обидві згадані частини оцінки земель знаходяться між собою у найповнішому зв'язку, але перша з них має бути основою і критеріумом для іншої. Такий мій найголовніший принцип земельної оцінки».

Глибокою науковою новизною відрізняються пропозиції В. Докучаєва і щодо економічної оцінки земель. Зокрема, для визначення дохідності земель користуватися середньою урожайністю культур без урахування рівня ведення господарства, на думку вченого, було би неправильно, оскільки земля, в яку вкладено знання і працю, буде більш урожайною від тієї, про поліпшення якої господар піклується мало. Тому для оцінки землі потрібно брати до уваги не абсолютний дійсний, а середній нормальний відносний обсяг врожаю для земель зазначеної якості. Нормальна урожайність — це урожайність, яку можна одержати у разі застосування до земель відповідного ґрунтового розряду однакових середніх умов обробітку, звичайних економічних факторів (добрива, відсоток удобреної площі). Іншими словами, нормальна урожайність відображає не індивідуальні господарські умови, а середні для конкретної зони, району.

Проведення В.Докучаєвим та його найближчим учнем М.Сибірцевим земельнооціночних робіт у Нижегородській губернії увійшло в історію земельного кадастру як «нижегородський» метод бонітування ґрунтів.

Незважаючи на значну прогресивність порівняно з попередніми методиками оцінки земель, цей метод піддавався критиці з боку співвітчизників. Багато суперечок виникло з приводу того, що неправомірно механічно підсумовувати окремі показники природних властивостей для визначення середнього бала бонітування ґрунтів. Деякі вчені, звинувачуючи В.Докучаєва і М.Сибірцева у недостатньому рівні знань про природні властивості ґрунтів та вплив їх на рослини, вважали природноісторичний метод бонітування ґрунтів штучним.

Серйозній критиці піддавався докучаєвський метод оцінки земель і щодо принципу між даними хімічного і фізико-механічного характеру для життя рослин. Окремі автори вважали, що методично неправильно виводити середнє із глибини гумусового горизонту в метрах і вмісту гумусу в тоннах, за якими визначалася їх питома вага у створенні врожаю.

Нижегородський метод бонітування ґрунтів критикували також економіст-статистики, котрі дотримувалися думки, що для виконання земельнооціночних робіт немає потреби у детальному вивченні ґрунтів, як це передбачалося докучаєвським методом, а достатньо обмежитися морфологічним методом без застосування лабораторних досліджень хімічного складу і фізичних властивостей ґрунтів.

На користь такого спрощеного методу оцінки земель статистики наводили такі докази, як скорочення строків виконання робіт, дешевшу їх вартість і навіть нібито об'єктивні результати оцінки ґрунтів. Безумовно, такими аргументами не можна керуватися повсюдно для виконання земельнооціночних робіт. Дуже часто показники економіст-статистиків виявлялися недостовірними, оскільки

місцеве населення подавало занижені дані про якість своїх земель, розраховуючи на нижчі земельні податки.

Спрощений підхід економістів-статистиків до дослідження ґрунтів для оцінки земель, як зауважував В.Докучаєв, через слабку їх ґрунтознавчу підготовку призвів до того, що десятки земств, зневірівшись у своїх присяжних оцінювачах-статистиках вимушені були звернутися по допомогу до ґрунтознавців.

Наприкінці ХІХ ст. одночасно з докучаєвським методом бонітування ґрунтів застосовувалися й інші методи. Наприклад, Р.Різположенський у п'яти губерніях Європейської частини Росії застосовував морфологічний метод бонітування ґрунтів, тобто тільки за зовнішніми ознаками ґрунтів, ігноруючи їх хімічні властивості і лабораторні аналізи. Ґрунтознавець Г.Нефьодов у Тульській губернії для оцінки ґрунтів складав ґрунтові карти, відображаючи тільки окремі ознаки ґрунту (забарвлення, відсоток гумусу, азоту, фосфору тощо). Він вважав, що між окремими властивостями ґрунту немає і не може бути чіткого паралелізму.

В історії бонітування ґрунтів обґрунтовано вегетаційний метод, суть якого полягала в експериментальному дослідженні ґрунтів у стаціонарних посудинах. Авторами такого методу були Д.Віхман, П.Домрачова, П.Сльозкін, В.Курилов. Їх метод полягав у тому, що у великих посудинах поміщалися різні ґрунти і в лабораторних умовах на них висівали різні сільськогосподарські культури. На основі експерименту досліджували залежність урожаю від природних властивостей ґрунтів. Однак цей метод не набув широкого впровадження в практику земельнооціночних робіт із різних причин. Поперше, у зв'язку з невеликими розмірами вегетаційних посудин дослідженням піддавався тільки верхній шар ґрунту, водночас на розвиток кореневої системи впливав весь його профіль, а виготовлення великих посудин у лабораторних умовах затруднювалося. По-друге, під час наповнення посудин ґрунтом порушується його структура, від стану якої залежать енергія ґрунту, засвоюваність поживних речовин. Потретьє, підтримувати у посудинах природну вологоємність ґрунту неможливо. Іншими словами, розглядуваний метод бонітування ґрунтів не дає об'єктивної оцінки природної родючості ґрунтів, а тільки тих штучних факторів, що створюються у лабораторних умовах у вегетаційних посудинах.

Отже, незважаючи на деякі недоліки, найповніше враховував якість ґрунтів докучаєвський (нижегородський) метод бонітування. Однак, як справедливо зазначав відомий російський ґрунтознавець, професор А.Ярилов, метод бонітування, запропонований В.Докучаєвим, не вичерпав себе — у нього чимало перспектив, які чекають на подальші дослідження.

Давню історію мають земельнооціночні роботи на західноукраїнських землях. Вони пов'язані із проведенням австроугорського, польського і чеського земельних кадастрів. Найдосконалішим був австроугорський земельний кадастр, принципи і порядок проведення якого взято за основу польського, чеського та інших кадастрів. Австрія 1785 р. за імператора Йосифа ІІ розпочала роботи,

спрямовані на створення земельного кадастру, які проводило Міністерство землеробства і аграрних реформ. Мета робіт полягала у переписі (обліку) й оцінці земель для розподілу державного податку між землевласниками. Цей кадастр мав назву Йосифіканської (1785–1788 рр.), потім (1819–1920 рр.) Францисканської метрик.

Захопивши Галичину, австрійська монархія провела певні адміністративні, фінансові та аграрні реформи, спрямовані на максимальну експлуатацію західноукраїнських земель. Спочатку австрійський уряд планував розкласти податки за так званими фасіями, тобто статистичними даними про дохідність земель, установленими самими землевласниками. Однак такі податкові фасії через суб'єктивні причини не відображали справжню дохідність земель і надалі не могли бути придатними для оподаткування. Тому 1785 р. австрійський уряд почав перший загальний перепис й оцінку земель. Ці роботи поклалися на місцеві комісії у складі общинного старости (війта), присяжних і обраних общиною шести представників — так званих мужів довіри. Комісія працювала під наглядом циркулярного комісара, економа та інженера. Контролювала обмір земель Генеральна урбаріальна комісія провінції. Робота починалася з опису меж території общини, після чого обмірювалися земельні ділянки, що входили до її складу. Не вимірялися лише скали, недоступні гори, громадські та польові дороги. Виміри проводилися в одиницях, прийнятих для конкретної провінції, а потім площа ділянок переводилася в австрійські морги. Обмір та оцінка земель проводилися у присутності членів комісії та й власника земельної ділянки.

Внаслідок проведеної роботи складався протокол обміру та дохідності земель. Він зберігався у старости (війта) общини або місцевого пароха (священника). З цими матеріалами міг ознайомитися кожен, хто хотів перевірити достовірність записів.

Розпочаті в 1785 р. кадастрові роботи було закінчено у 1788 р., хоч їх передбачалося завершити впродовж семи місяців. Отже, робота була дуже копіткою. Головна мета полягала в тому, щоб перевести всі селянські повинності з відробітків (панщини) і натурального оброку на грошовий податок, який селяни мали платити поміщику залежно від розміру та якості землі.

Вжиті Йосифом II земельно-оціночні заходи викликали незадоволення значної частини населення. Великі землевласники були зацікавлені в тому, щоб оцінка земель проводилася за даними, які вони самі повідомляли, тобто за фасіями. Тому після смерті Йосифа II вони домоглися скасування податкової системи, в основі якої були матеріали оцінки земель. Отже, ці матеріали практично не було використано.

Однак австрійський уряд не відмовився від думки взяти за основу розкладки поземельного податку достовірніші дані, ніж відомості самих оподатковуваних. Майже після двох десятиліть після завершення робіт Йосифіканського земельного кадастру австрійський уряд 1817 р. прийняв рішення про тимчасове

використання з метою оподаткування його матеріалів. При цьому передбачалося в Йосифіканську метрику внести зміни, що відбулися з 1788 р. у власності, площі та дохідності земель. виправлення Йосифіканського кадастру загалом у Галичині проведено в 1819–1920 рр., хоча в окремих циркулярах воно продовжувалося до 1823 р. і далі. Внаслідок цього з'явилися матеріали тимчасового (так званого провізорного) францисканського кадастру.

Кадастрові роботи проводилися в межах округів, повітів, гмін. Облік і опис земель проводили в земельних масивах — секціях. Кількість ділянок загалом і в межах секцій, що належали одному землевласнику, була великою. Наприклад, у гміні Бережок Самбірського округу Львівської області станом на 1852 р. у володінні 48 дворів налічувалося 1743 земельні ділянки. У середньому на двір це становило 3040 ділянок. Якщо взяти до уваги, що загальна площа окремих земель гміни становила 392 йоха, то на ділянку припадало у середньому 0,22 йоха. Така форма поземельного устрою обциин25ного землеволодіння створювала перешкоди для введення багатопільних сівозмін, поліпшення агротехніки, впровадження механізації тощо, тому й дохідність селянських земель була низькою.

У Галичині у 1828 р. було введено новий земельний кадастр, відомий під назвою «дефінітум». Він піддавався декілька разів ревізіям (переглядам), зокрема 1869 р. і 1896 р. Цей кадастр з незначними змінами існував на території Галичини аж до 1939 р. На відміну від попередніх кадастрів, за якими оцінка земель іноді проводилася за валовим доходом, за кадастром «дефінітум» вона земель виражалася за розміром чистого доходу. Оцінці підлягали такі угіддя:

- орні землі;
- сади;
- виноградники;
- сінокоси;
- пасовища;
- ліси;
- озера;
- болота;
- ставки;
- непридатні для сільського господарства землі та землі, вилучені зі сільськогосподарського використання.

Іншими словами, оцінці підлягали всі земельні угіддя, що поділялися на вісім класів залежно від генетичного виду ґрунтів та їх фізикохімічних властивостей, висоти над рівнем моря, кліматичних умов, меліоративного стану,

шляхів сполучення тощо. Класи земель устанавлювалися залежно від розміру чистого доходу з різних за якістю земель за 15-річний період на підставі таких відомостей:

- середні ринкові ціни всіх продуктів землеробства;
- вартість робочої сили і ціна робочої худоби;
- ціна та орендна плата за окремі земельні ділянки, маєтки і господарства;
- звіти з господарських книг про валовий дохід і затрати виробництва.

Рілля оцінювалася за чистим доходом культури, що займала найбільшу площу. При цьому бралася до уваги середня багаторічна урожайність, середні ринкові ціни та інші чинники, які впливали на розмір чистого доходу. Сінокоси оцінювалися за урожайністю травостою та якістю сіна (солодке, кисле, змішане). Оцінка пасовищ проводилася порівнянням їх із найменшою продуктивністю сінокосів. Гірські пасовища (полонини) оцінювалися за розміром плати за право випасу однієї голови худоби, ліси — за розміром натурального доходу від твердого або м'якого дерева, а у тих випадках, коли лісові площі систематично використовувалися для випасу худоби, до оцінки додатково входив ще дохід від цього виду використання земель. Мали оцінку також і болота — за дохідністю від використання трави, наявності фауни.

Класифікацію земель проводили порівнянням кожної земельної ділянки з типовим ґрунтом, який комісія встановлювала за еталон. Як засвідчують архівні матеріали, дохідність земель у Галичині була невисокою. Усі орні землі належали переважно до III, IV і V класів.

Для порівняння за розміром чистого доходу з I морга рілля характеризувалася такими даними:

- I клас — 5 злотих;
- II клас — 2 злотих;
- III клас — 1 злотий;
- IV клас — 0,5 злотового;
- V клас — 0,2 злотового.

Земельно-кадастрові роботи завершувалися складанням зведених таблиць площ і дохідності земельних ділянок общин, на основі яких визначалися площі земель, які підлягали оподаткуванню, і суми чистого щорічного доходу. Результати земельнокадастрових робіт відображалися на кадастрових картах.

Важливе місце у проведенні земельнооціночних робіт у Галичині належить створенню польського земельного кадастру (1935 р.). Він ґрунтувався на методиці оцінки землі, розробленій в австроугорських кадастрах. Оцінці підлягали

шість видів земельних угідь: рілля, городи, сінокоси, пасовища, землі під водою і ліси, що у свою чергу поділялися на три класи, а всі інші угіддя — на шість класів. Класи виділяли за відповідними ознаками. Зокрема для віднесення ріллі до того чи іншого класу брали до уваги гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, водний режим і можливість меліорації, окремі елементи рельєфу, середню урожайність провідної культури. Усі ці чинники оцінювали відповідною кількістю пунктів (балів), звідки й походить назва — «пунктів» метод оцінки земель. Усі якісні ознаки ґрунтів оцінювали сумою пунктів від 24 до 100, які характеризували різницю у чистому доході.

Пунктовий метод оцінки земель започатковано у Німеччині, коли в середині минулого століття Бірнбаум Іпфанштїл, а потім Гвідо Крафт запропонували оцінювати продуктивність ґрунтів певною кількістю балів. При цьому виділялося десять природних властивостей (моментів), кожна з яких оцінювалася у десять балів, а саме:

- глибина ґрунту;
- підґрунтя;
- в'язкість;
- здатність до обробітку;
- вбирна здатність;
- вологість і теплота;
- змішування складових частин;
- запас поживних речовин;
- культурний стан;
- основні рослини, які можна вирощувати.

Пунктовий метод оцінки земель мав практичне застосування не тільки в Галичині, а й на інших теренах. Однак він хибував тим, що вибір і оцінка природних властивостей ґрунтів були довільними, не бралася до уваги та обставина, що всі природні властивості (моменти) впливають на урожай культури одночасно, взаємозв'язано або виключають одна одну.

Із 1919 р. на незначній території Галичини земельнокадастрові роботи вели фінансові органи Чехословаччини, в їхню основу яких також було покладено методикку австроугорського кадастру. Зазначимо, що чеське відомство кадастрових вимірювань більше уваги приділяло геодезичним і картографічним дослідженням.

Результати земельнооціночних робіт у Галичині в різні періоди мали фіскальну спрямованість, тобто проводилися з метою оподаткування. Чистий кадастровий дохід культурної землі, площа якої становила 96,5% від загальної

площі, визначався на користь держави у 1910 р. приблизно у 18,5 млн крон, а поземельний податок — 4,2 млн крон. У бюджеті автономного фінансового господарства Галичини основна частка припадала на податки. Так, у земському бюджеті Галичини на 1911 р. близько 70% доходів передбачалося внаслідок податків із населення. Земля у Галичині була дуже заборгована: іпотечна заборгованість становила загалом 1,96 млрд. крон.

За допомогою земельного кадастру, насамперед, оцінки землі, галицькі поміщики платили щорічно на 1,4 млн золотих римських земельного податку менше, ніж їм належалося. Цю суму за них виплачували селяни. Намагання занизити оцінку своїх земель і збільшити податок із селянських призводило до спотворення фактичних даних про продуктивність земель. У зв'язку з цим наукова цінність земельнокадастрових матеріалів знижувалася.

Однак не можна відкидати і позитивних сторін земельнокадастрових робіт минулих часів. Поперше, вони характеризувалися комплексністю і достатньо глибокою детальністю польових обстежень для встановлення якості земель та їх оцінки залежно від природних і економічних умов території. Подруге, оцінці підлягали не тільки орні землі, а й багаторічні насадження, сінокоси, пасовища, ліси та інші угіддя. Це засвідчувало повноту і єдність земельнокадастрових матеріалів. Потретье, земельний кадастр проводився на точній картографічній основі. Отже, цінність його результатів була високою.

Розглянуті науковометодичні та практичні аспекти земельнооціночних робіт на території Галичини у минулому мають наукову цінність і практичне значення для проведення їх і тепер.

5. Сучасний стан робіт з оцінки земель у зарубіжних країнах

Функціонування землі у будьякій державі тісно пов'язане з відповідною системою даних про її правовий, природний і господарський стан, спрямований на забезпечення обґрунтованої плати державі за землю, встановлення ціни купівлі-продажу землі, а також здійснення вигідних систем її використання. У зв'язку з цим оцінка земель у складі всієї системи земельного кадастру в зарубіжних країнах спрямована на одержання достовірної інформації про якість і дохідність земель з метою, поперше, здійснення державної політики використання земель, а подруге, надання платних послуг власникам землі (консультацій, розробки пропозицій щодо організації використання земель).

Оцінка земель проводиться, як і всі земельнокадастрові роботи, на окремих ділянках землі, угіддях і землеволодіннях (фермах, маєтках) загалом. При цьому основним критерієм оцінки є дохідність земель, на основі чого забезпечується пошук способів ефективного використання та охорони земель. Водночас із фіскальною метою оцінка земель у зарубіжних країнах має широке застосування для обґрунтування розмірів капітальних вкладень у землю, науково

обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва.

Як засвідчує практика, оцінка земель у зарубіжних країнах ґрунтується на матеріалах спеціальних обстежень. До неї входить оцінка якості ґрунтів (бонітування) та економічна оцінка. Загалом суть оцінки земель скрізь однакова, проте методи одержання її результатів різняться. Вони залежать від природно-економічних умов країни. Ці відмінності передусім впливають на вибір предмета оцінки земель, тобто різних таксономічних одиниць (класів, видів, серій, фаз). Отже, за основу бонітування ґрунтів беруться різні діагностичні ознаки і властивості ґрунтів. Тому спостерігається однотипний підхід до оцінки земель у США, Канаді, Великій Британії, Індії, де предметом оцінки виділяють класи земель на основі ґрунтових груп за факторами, що обмежують продуктивність рослин. Класи земель виділяють на основі різних ступенів обмежень для раціонального вирощування відповідних сільськогосподарських культур, поділяючи на дрібніші таксономічні одиниці з урахуванням таких чинників, як рельєф, клімат, властивості ґрунтів, урожайність культур.

У США основною земельнооціночною (таксономічною) одиницею є серія, що становить собою ґрунти, однотипні за глибиною і структурою горизонтів, вмістом солей, органічних речовин, а також за рельєфом, ступенем еродованості, засолення тощо. У межах серій за відмінностями в гранулометричному складі виділяють види ґрунтів. Найнижчою класифікаційною одиницею ґрунту є фаза, виділення якої відбувається з урахуванням крутизни схилу, ступеня еродованості, засміченості камінням тощо. На основі всіх природних властивостей ґрунтів за ступенем придатності для сільськогосподарського використання виділяють вісім класів земель. Перші чотири класи використовуються з різним ступенем придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур. До п'ятого класу належать землі, непридатні для обробітку, а лише для випасання худоби та лісонасадження. Землі восьмого класу як непридатні для сільського господарства можуть використовуватися для організації відпочинку населення, полювання. Якісна оцінка земель проводиться за продуктивністю сільськогосподарських угідь. Оцінка ріллі встановлюється за урожайністю основних сільськогосподарських культур, що переважно визначається дослідним методом або за допомогою спеціальних анкет, рідше — за даними укосів, взятих із контрольних ділянок. На основі одержаної оцінки земель, відомостей про систему сівозмін, обробіток ґрунту, застосування добрив, меліорацію земель проводиться їх економічна класифікація та економічна оцінка.

Найпоширенішим методом економічної оцінки земель у США є метод оцінки за обсягом чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції. Оцінка земель проводиться за 100бальною шкалою. Визначення чистого доходу ґрунтується на розрахунках вартості валової продукції, обліку затрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і перевезення продукції до ринків збуту.

Матеріали оцінки земель у США застосовують для розробки рекомендацій фермерам щодо обґрунтування раціональних сівозмін, заходів із підвищення продуктивності земель, фермерських планів тощо.

Методика оцінки земель в Канаді практично подібна до методики оцінки земель у США. В її основу покладено принципи виділення класів земель, які охоплюють сім класів щодо сільськогосподарського використання. Основними чинниками для виділення класів земель є:

- гранулометричний склад ґрунту,
- кліматичні умови,
- надлишок або недостатність вологи,
- крутизна схилу,
- кам'янистість,
- ерозійна небезпека,
- засоленість тощо.

Оцінку земель проводять за урожайністю сільськогосподарських культур. За критерій прийнято урожайність пшениці з одиниці земельної площі за загальноприйнятої агротехніки. Для оцінки земель за урожайністю інших сільськогосподарських культур необхідно їх урожай за відповідними коефіцієнтами перевести в урожай пшениці.

Аналогічні методичні підходи покладено в основу оцінки земель в Англії, Франції, Індії, Новій Зеландії та інших країнах. Водночас в окремих країнах спостерігається різний рівень точності й деталізації відомостей про стан земель. Наприклад, в Англії розрізняють фізичну та економічну класифікацію земель. За фізичної класифікації всі землі залежно від ступеня впливу фізичних факторів, що обмежують їх використання у сільськогосподарському виробництві, об'єднано у п'ять класів землекридатності. Основними фізичними факторами, які впливають на сільське господарство в Англії, є:

- клімат,
- рельєф,
- висота над рівнем моря та крутизна схилу,
- вологість,
- глибина кореневищного шару,
- структура,
- гранулометричний склад,

- кам'янистість.

Економічна класифікація земель в Англії ґрунтується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрахункова вартість рільничої та садівничої продукції, властива для цих земель. У разі середнього рівня догляду за культурами і застосування добрив вона становить різницю між вартістю одержаної продукції й вартістю посівного або садивного матеріалу.

Оцінка земель у Франції передбачає її проведення не за класами, а за парцелями. На парцели (земельні ділянки) поділяють сільськогосподарські угіддя, а також землі, зайняті будівлями, промисловими і комерційними підприємствами. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначають за урожайністю всіх сільськогосподарських культур, видатками на посівний матеріал, обробіток полів, збір урожаю, зберігання і транспортування його до пунктів збуту. Для визначення чистого доходу збирають дані за останні 15 років, без двох найурожайніших і двох найзасушливіших.

Земельно-оціночні роботи у країнах Східної Європи активно розвивалися у 60і роки минулого століття. Основне завдання їх полягало в забезпеченні науково обґрунтованого розвитку сільського господарства з урахуванням природно-економічних умов відповідних країн. Достатнього розвитку система земельного кадастру і, зокрема, оцінка землі набула у Німеччині, де в післявоєнний період розгорнулися роботи, спрямовані на бонітування ґрунтів та оцінку земель. Бонітування ґрунтів проводили на основі таких об'єктивних показників, як геологічна будова ґрунту, гранулометричний склад, ступінь природного стану. Виходячи з цього, у країні виділено п'ять груп земель за геологічною будовою, дев'ять груп — за гранулометричним складом і сім ступенів природного стану. На основі матеріалів бонітування ґрунтів проводили економічну оцінку земель за розміром відносної чистої дохідності — як різниця між валовим доходом і затратами виробництва на одиницю земельної площі. Дані бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель виражалися показниками 100бальної шкали, де найвищий дохід з одиниці площі відповідав землям Саксонії.

У країнах Східної Європи склалися неоднакові підходи до інтерпретації оцінки земель — в одних більше уваги приділялося бонітуванню ґрунтів, а в інших — економічній оцінці земель. Зокрема, якщо у Польщі, Чехословаччині, Угорщині більше обґрунтування давалося бонітуванню ґрунтів, оцінці придатності їх для вирощування різних сільськогосподарських культур, то, наприклад, у Болгарії набули глибокого розвитку методичні питання економічної оцінки земель. Тут обґрунтовано систему показників економічної оцінки земель, таких як вихід валової продукції на одиницю площі, вихід валової продукції на одиницю виробничих затрат, чистий дохід з одиниці площі. Вагоме значення має проведена у Болгарії робота щодо грошової оцінки земель. Господарюван-

ня на різних за якістю землях в умовах товарногрошових відносин зумовлює необхідність отримання даних про грошову оцінку земель. У зв'язку з цим було розроблено різні методи і показники грошової оцінки земель, виходячи з розміру капіталізації чистого доходу, розміру диференціальної ренти, строку амортизації основних засобів виробництва у рослинництві, капіталізації чистого доходу або диференціальної ренти, виходячи з коефіцієнта ефективності капітальних вкладень у рослинництві, капіталізації чистого доходу і затрат на освоєння земель тощо.

Незважаючи на багатогранність підходів до оцінки земель у різних країнах, усі вони зводяться до того, що вихідними даними для бонітування ґрунтів є матеріали спеціальних обстежень, а для економічної оцінки земель — урожайність культур і затрати на їх вирощування.