

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Західноукраїнський національний університет**  
**Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування**  
**та інфраструктури**  
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

**ПАПАРИГА Богдана Михайлівна**

**Оцінка земель населених пунктів //Evaluation of inhabited  
areas lands**

спеціальність: 051 - Економіка  
освітньо-професійна програма - Експертна оцінка землі та нерухомого  
майна

Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи  
ЕОЗм-21 Б. М. Папарига

---

Науковий керівник:  
д.е.н., професор, Н. П.  
Резнік

---

Кваліфікаційну роботу допущено  
до захисту:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ р.

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ Б. О. Язлюк

## **ЗМІСТ**

<b>ВСТУП</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ</b>	
1.1. Поняття та склад земель населених пунктів	5
1.2. Особливості формування дохідності земель населених пунктів	5 12
Висновки до розділу 1	18
<b>РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВЗАЄМОВІДНОСИН</b>	<b>20</b>
2.1. Практичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	20
2.2. Особливості здійснення експертної грошової оцінки земель населених пунктів	31
Висновки до розділу 2	39
<b>РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЩОДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ</b>	<b>40</b>
3.1. Проблеми застосування еколого-економічної оцінки земель населених пунктів	40
3.2. Адміністративно-правове регулювання охорони та використання земель населених пунктів	46
Висновки до розділу 3	53
<b>ВИСНОВКИ</b>	<b>54</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	<b>57</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Економічне регулювання земельних відносини являється одним із визначальних чинників управління соціально-економічним розвитком країни. В умовах ринкових земельних відносин особливого значення набуває грошова оцінка земель, що є базою для справляння фіскальних платежів за володіння та користування землею. Здійснюючи грошову оцінку земельних ділянок населеного пункту отримують вартісний орієнтир цінності землі його території.

Сучасне управління земельними ресурсами має орієнтуватися на вимоги інституту власності на землю поряд із потребами ресурсного забезпечення економіки держави, формує актуальне наукове завдання щодо теоретичного розкриття нових тенденцій визначення грошової оцінки земель населених пунктів на основі просторово-територіальних і економічних показників. А інституціональні основи мають обґрунтувати використання і охорону землі не лише як матеріального, але і як суспільного блага.

Проблеми грошової оцінки земель населених пунктів завжди становили предмет досліджень як світових, так і українських науковців. Серед них можна виділити таких, як: В. Вакуленко, А. Варламов, С. Волков, В. Геєць, М. Лихогруд, П. Лойко, Ю. Манцевич, А. Сміт, О. Трегуб, А. Третяк, Я. Шевченко, М. Шульга, Д. Фрідман та ін.

**Мета та завдання дослідження.** Метою дослідження є здійснення теоретичного аналізу грошової оцінки земель населених пунктів на сучасному етапі розвитку України, удосконалення її методичних засад і проведення оцінки еколого-економічної ефективності оцінки земель населених пунктів в ринкових умовах.

Перед роботою стояли такі завдання:

- з'ясувати сутність поняття та склад земель населених пунктів;
- розкрити особливості формування дохідності земель населених пунктів;

- охарактеризувати практичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
- розкрити особливості здійснення експертної грошової оцінки земель населених пунктів;
- дослідити проблеми застосування еколого-економічної оцінки земель населених пунктів;
- обґрунтувати напрями оптимізації адміністративно-правового регулювання охорони та використання земель населених пунктів.

**Об’єкт дослідження** – вартість земель населених пунктів за сучасних умов адміністративного устрою.

**Предмет дослідження** – практика здійснення грошової оцінки земель населених пунктів.

**Методи дослідження.** У процесі дослідження нами використані такі методи: аналіз, узагальнення, порівняння та синтез теоретичних та методичних положень, класифікація проблем просторового розвитку, групування.

**Наукова новизна проведеного дослідження** полягає у розгляді економіко-правові передумови оцінки земель населених пунктів, здійсненні оцінки земель населених пунктів як інструменту регуляторної політики у сфері земельних взаємовідносин, виокремленні шляхи удосконалення системи взаємовідносин щодо оцінки земель населених пунктів.

**Практичне значення дослідження** полягає в тому, що методичні положення грошової та еколого-економічної оцінки земель населених пунктів можна застосовувати для отримання достовірних даних щодо вартісної оцінки, придатності до використання та екологічного стану земель населених пунктів.

## РОЗДІЛ 1

### ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

#### 1.1. Поняття та склад земель населених пунктів

Землі міських територіальних громад являються землями у межах однієї адміністративно-територіальної одиниці, які складають територію цих громад. Згідно Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [47] територія міських територіальних громад – це «визначена зовнішніми межами юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися, тобто цілісна (нерозривна) земельна територія, яка є громадою як адміністративно-територіальна одиниця та на яку поширюються повноваження органу місцевого самоврядування міської територіальної громади – ради міської територіальної громади» [47].

Основою розміщення міської територіальної громади являється її територія, що має свої межі і характеризується властивим лише їй певним географічним місцем розташування.

Поняття «територія» набуває специфічного змісту та може використовуватися у багатьох значеннях: «1) як власне територія (від лат. terra – земля, суходіл, земна поверхня; territorium – область) – земельний, сухопутний простір із певними кордонами; певна частина земної поверхні з визначеними межами (територія міста, парку); 2) як простір землі, внутрішніх і прибережних вод із певними кордонами (територія адміністративно-територіальної одиниці - області, району тощо); 3) як частина земної кулі, що перебуває під суверенітетом держави та включає сухопутний, водний, підземний і повітряний простір, а також континентальний шельф (державна територія)» [19, с. 225].

Зазвичай під територією слід розуміти частину землі із встановленими межами, яка включає у себе землі та земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення разом із

водами, лісами, надрами, повітряним простором, іншими природними або створеними людиною комплексами, об'єктами і ресурсами, умовами, які входять до складу екомережі та утворюють ландшафт.

В земельному праві об'єкти земельних правовідносин – це частини земної поверхні, що задовольняють певні особливі потреби людини у земельних ресурсах. Тобто поняття «земля» та «територія» є досить близькими за своїм земельно-правовим змістом. Але споживна суспільна якість землі чітко позначається її цільовим призначенням, що встановлюється відповідно із вимогами законодавства. Територія ж як об'єкт земельних правовідносин не має цільового призначення, що б встановлювалося в законодавчому порядку. В науковій літературі землі у межах населених пунктів розглядаються як «певна територія, потенційно придатна для забудови та благоустрою» [58].

Таким чином, у земельно-правовому розумінні територія населеного пункту є «комплексною інтегрованою категорією, що охоплює як землі та окремі земельні ділянки, так і розташовану на них нерухомість, елементи благоустрою тощо, які задовольняють певну суспільну потребу в земельних ресурсах» [59, с. 513].

Саме у такому значенні «територія» визначається у чинному законодавстві України. Так, Закон України «Про благоустрій населених пунктів» [44] визначає територію як «сукупність земельних ділянок, які використовуються для розміщення об'єктів загального користування: парків, скверів, бульварів, вулиць, провулків, узвозів, проїздів, шляхів, площ, майданів, набережних, прибудинкових територій, пляжів, кладовищ, рекреаційних, оздоровчих, навчальних, спортивних, історико-культурних об'єктів, об'єктів промисловості, комунально-складських та інших об'єктів у межах населеного пункту» [44]. Тому варто погодитись із думкою про те, що «територію населеного пункту можна визначити як певну систему суміжних земельних ділянок, які пов'язані спільним правовим режимом» [62, с. 34]. Так як у спільності правових режимів земельних ділянок населеного пункту

теж проявляється цільове призначення земельної території населеного пункту.

Проте територія як об'єкт земельних правовідносин являється не лише частиною земною поверхні. Часто до її складу включають й інші природні ресурси. Наприклад, І. Сіряченко зазначає, що «поняття територія розглядається не тільки в адміністративному значенні як частина державної території України, а й як природно-антропогенне утворення, яке включає в себе не лише землю, надра, а й інші природні ресурси та є просторовим базисом для здійснення всіх видів людської діяльності» [62, с. 34]. А. Ріпенко зазначає, що «територія є частиною землі (земної поверхні) у певних межах (кордонах), що являє собою землі та земельні ділянки сільськогосподарського й несільськогосподарського призначення разом із надрами, водами, лісами, повітряним простором, природними та створеними людиною комплексами, умовами, об'єктами й ресурсами, які разом утворюють ландшафт, проте, як правило, мають відособлений правовий режим» [58]. В Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [57] термін «територія» тлумачиться як «частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами й ресурсами, а також із повітряним простором і розташованими під нею надрами» [57]. Таким чином, поняття території як об'єкт правовідносин включає в себе не лише частину земної поверхні, а також і інші природні ресурси, що розташовані під, на чи над земною поверхнею.

Землі міста, селищ та сіл, територіальні громади яких об'єднались в одну міську територіальну громаду, складають земельну територію населених пунктів громади. Тому ключова роль в загальному правовому режимі земель міських територіальних громад належить правовому режиму земель в межах населених пунктів, які увійшли до складу таких громад, які й визначають правовий статус такої об'єднаної територіальної громади як міської.

Землі населених пунктів характеризуються наявністю меж. Згідно Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [47] межі міської територіальної громади визначаються «зовнішніми межами юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися. Межі останніх – це насамперед межі населених пунктів (адміністративно-територіальних одиниць), що входять до їх складу» [47].

У склад земель міських територіальних громад входять землі всіх категорій та форм власності (державні, комунальні, приватні), які розташовані у її межах, а саме: «землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» [25, с. 34]. Отже, головною ознакою земель населених пунктів є те, що до них входять землі різних категорій.

Досить часто земельна ділянка одночасно може належати до кількох категорій земель, особливо у межах населених пунктів. Зокрема, землі лісгосподарського призначення чи водного фонду можуть бути у складі земель оборони або природного заповідного фонду. Окремі землі взагалі важко зарахувати до якоїсь категорії, наприклад землі загального користування населених пунктів, такі як майдани, вулиці, шляхи, проїзди, набережні, парки, сквери, бульвари, місця утилізації відходів тощо. Такі землі займають значні площі і мають самостійне становище, бо забезпечують загальні потреби мешканців населеного пункту. Зокрема, І. Сіряченко зазначає, що «їх цільове призначення деформоване насамперед через те, що частина таких земель використовуються як шляхи сполучення та не закріплюються за певними суб'єктами в користування» [62, с. 8]. Землі загального користування належать до комунальної власності, і, згідно із



Земельним кодексом України, не можуть передаватися у приватну власність і не надаються у користування, їх використання здійснюється безкоштовно.

В юридичній літературі ведуться дискусії щодо питання правового режиму земель приміських і зелених зон. Правовий режим таких земель багато у чому спільний із правовим режимом земель населених пунктів. До складу приміських зон належать території населених пунктів, які органічно пов'язані економічними та соціальними інтересами із такими містами, й утворюють із ними цілісну соціальну, природну та господарську систему.

Приміські та зелені зони складаються об'єктивно і залежать від розмірів міста, біля якого вони об'єднуються, а також рівня його економічної, соціальної, культурної, адміністративної, екологічної діяльності та географічного положення. Приміські території можуть охоплювати «від декількох сіл навколо міста районного підпорядкування до декількох сільських районів навколо великих міст (Києва, Харкова, Донецька, Одеси, Дніпра, Львова, Запоріжжя тощо)» [39, с. 68].

Території приміських та зелених зон належать до резерву для розширення міста. Вони є місцем розміщення чи будівництва необхідних споруд, які пов'язані із благоустроєм та нормальним функціонуванням міського господарства. Також вони можуть бути зайняті лісами чи іншими зеленими насадженнями, що має рекреаційне, захисне і санітарно-гігієнічне призначення.

Основна частка земель міських територіальних громад належить землям населених пунктів (міста, селищ та сіл). Склад земель населених пунктів можна визначити шляхом аналізу можливого складу земель комунальної власності у населених пунктах. Відповідно до Земельного кодексу України до земель комунальної власності належать такі об'єкти: «землі загального користування; землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного й трубопровідного транспорту; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, науково,

естетичну й історико-культурну цінність; землі лісогосподарського призначення; землі водного фонду; земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування; земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів» [16].

В Земельному кодексі України таке поняття, як землі населених пунктів, відсутнє. Натомість ним передбачена категорія земель житлової та громадської забудови. Згідно даного нормативного акту «до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування» [16]. Тобто поняття «землі населених пунктів» та «землі житлової та громадської забудови» слід співвідносити як ціле та частина.

Мотивом цього стало те, що землі населених пунктів виділяються не за критерієм цільового призначення, а швидше за територіальним розміщенням. Це логічно, оскільки призначення земель населених пунктів полягає у створенні територіальної основи для компактного розселення людей та обслуговування потреб мешканців населених пунктів. Під час виділення земель житлової та громадської забудови враховується критерій територіального розміщення, тобто до таких земель входять лише землі у межах населених пунктів.

Цільове призначення земель житлової та громадської забудови стосується усіх категорій земель населених пунктів, які також мають «використовуватись відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови» [16].

Землі житлової та громадської забудови мають важливе значення у життєдіяльності сучасного суспільства. Встановлення чіткого правового режиму цих земель залежить від правильного визначення їхніх ознак. До цих ознак варто віднести «місце розташування (у законодавчо визначених межах населених пунктів) та функціональне використання (використання таких земель підпорядковане головній меті – містобудуванню). Місце розташування дає можливість встановити, чи перебуває земельна ділянка в межах певного населеного пункту або ж за його межами. Тобто можна визначити, чи поширюється на неї диференційований правовий режим, зумовлений містобудівними вимогами певного населеного пункту. Функціональність використання земельної ділянки характеризує її основне цільове призначення залежно від призначення об'єктів, які на ній розташовані або мають бути розташовані, виду діяльності, що на ній здійснюється чи має здійснюватись. При цьому варто зауважити, що землі житлової й громадської забудови є місцем постійного проживання всього населення населеного пункту, об'єктом інвестиційних вкладень та базисом для розташування будівель і споруд, які виконують різні функції (виробничі, культурно-побутові, адміністративно-господарчі тощо) в інтересах населення» [18, с. 131].

Основне цільове призначення земель житлової і громадської забудови сільських та міських населених пунктів практично співпадає, тому що вони використовуються переважно як просторово-операційний базис й кардинально відрізняються від земель сільськогосподарського призначення, що використовуються як основний засіб виробництва.

Згідно із Земельним кодексом України використання земель житлової і громадської забудови здійснюється згідно з «генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з додержанням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови». Вимоги, що висуваються до таких документів, передбачені у містобудівному законодавстві, зокрема у

Законі України «Про основи містобудування» [54] та Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [57].

Законодавством також передбачається здійснення поділу земель населених пунктів на зони. Зокрема, згідно до ДБН 360-92\*\* «територія міста поділяється за функціональним призначенням на селищну, виробничу (у тому числі зовнішнього транспорту), ландшафтно-рекреаційну зони. Здійснюється також дрібніший поділ. Зокрема, промислові райони в місті за архітектурно-планувальними умовами та факторами формування поділяються на містобудівні категорії, для кожної з яких передбачений функціонально-адекватний склад підприємств, що розміщуються: промислова зона, комунально-складська зона тощо» [9]. Проблемою тут є також те, на нашу думку, що такий поділ не співпадає із законодавчим поділом земель за категоріями. Тому, поділ земель на зони доцільно поширити на усі землі міських територіальних громад, які за правовим режимом мають багато спільного із землями населених пунктів.

## **1.2. Особливості формування дохідності земель населених пунктів**

Важливою складовою земельних відносин є рентні відносини, що ґрунтуються на особливостях землеволодіння та землекористування. Потреби ринку вимагають включення усіх земельних ресурсів у товарний оборот із встановленням ціни і відповідної плати за користування ними. Власність, технологічні рівні й інтенсивність використання земельних ділянок є основними суспільними і економічними чинниками, що безпосередньо обумовлюють розмір ренти та ціноутворення на ринку. Актуальною проблемою є виявлення закономірностей та протиріч при формуванні земельної ренти відповідно до території з метою встановлення рівня дохідності земель. Успішно вирішити таке завдання можна під час аналізу процесів рентоутворення для різних категорій земельних ділянок.

При ринковій економіці рентні відносини потребують удосконалення на основі створення досконалої моделі рентної політики в цілях покращення

стану та розвитку усіх галузей економіки. Рентна політика є невід’ємною складовою економічної політики і представляє собою сукупність заходів органів державної влади щодо виявлення, накопичення, стягнення і розподілу рентних доходів. Елементами рентної політики виступають податкова, цінова (бюджет) та митна (зовнішньоекономічна) бази (рис. 1.1).

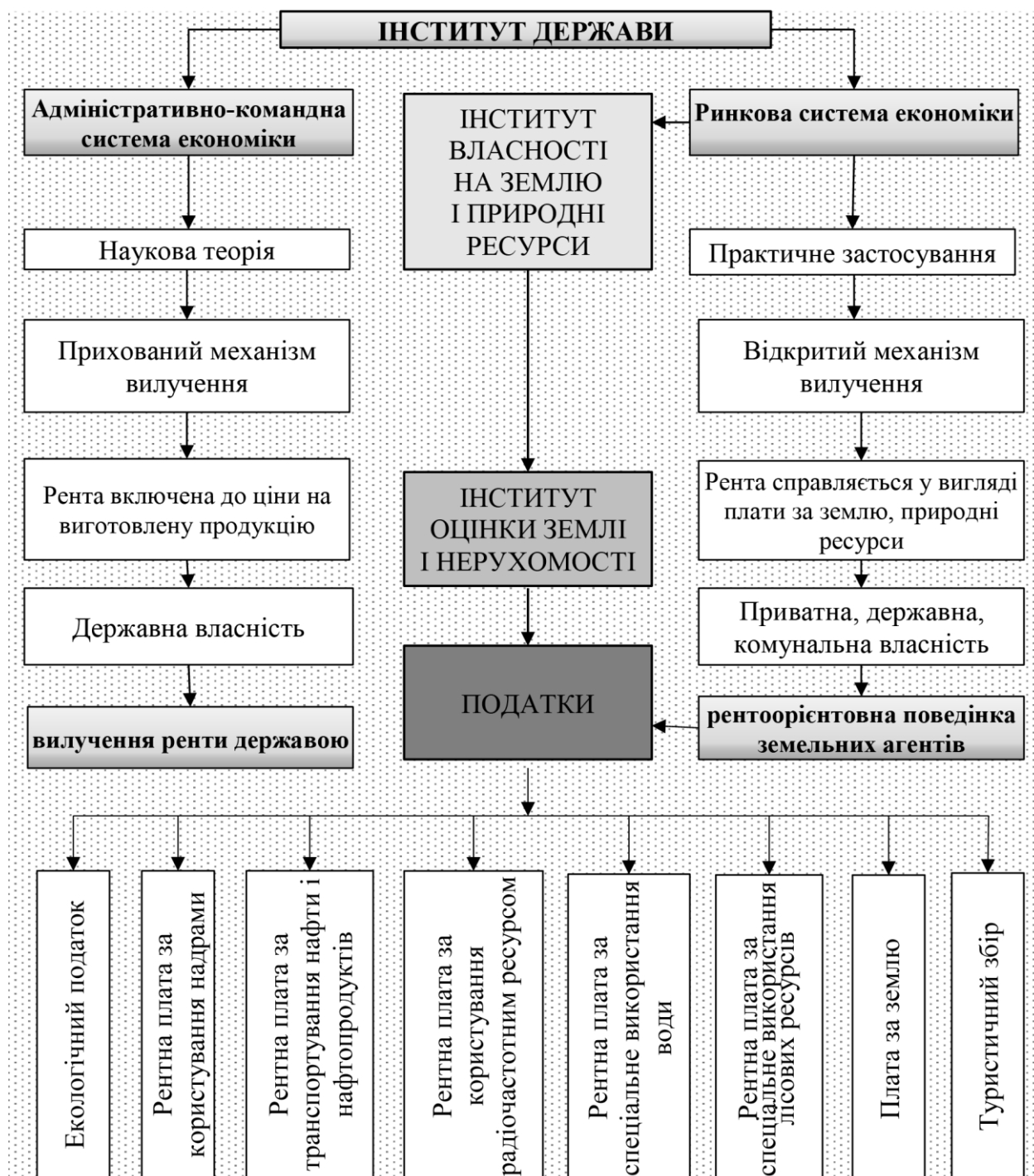


Рис. 1.1. Земельна рента в різних політичних умовах інституту держави [4, с. 28]

Плата за використання природних ресурсів законодавчо закріплена у Податковому кодексі України. Як правило, коли вживають термін «рента», то мають на увазі «земельну ренту», яка утворюється у сільському господарстві. Проте ми з цим не погоджуємось, бо поняття ренти досить широке. Воно охоплює дохід не лише від землі. Тому її слід розуміти як дохід від капіталу, майна, землі чи інших природних ресурсів.

Учені трактують ренту з трьох таких позицій: «1) дохід від фактора виробництва (використання ресурсу, обмеженого і різноякісного); 2) дохід від власності (постійні платежі у вигляді податку); 3) прибуток на вкладений капітал (ресурсна рента). Критерії ренти (обмеженість (абсолютна), унікальність (монопольна), якості (диференціальна)) розкривають її сучасні та класичні форми, аналізувати які потрібно не лише за критеріями відношення прав власності, а й за критеріями експлуатації ресурсу у виробничому процесі. Цей підхід групує ренту за трьома формами: абсолютною, монопольною та диференціальною. Рентна класифікація має таку послідовність: тип, клас, вид, різновид» [3, с. 22].

Формування ренти відбувається неоднаково для різних категорій земель за їх цільовим призначенням – уніфікованих об'єктах управління земельними ресурсами. На таких об'єктах можуть мати місце багато різних видів ренти. При цьому потрібно виділити найголовніший вид ренти, яка обумовлює дохідність земель. Специфічні процеси використання земель певної категорії обумовлюють конкретні рентоутворювальні фактори, які й характеризують дохідність або цінність земельних ділянок. Необхідність нести витрати на землю, які перевищують рівень її споживчої цінності – умова щодо оптимізації часток власної та орендованої землі або виходу підприємства з галузі [15, с. 25].

Види ренти для різних категорій земель залежно від цільового призначення представимо у табл. 1.2.

Закономірності та протиріччя формування ренти для різних категорій земель залежно від цільового призначення розглянемо нижче.

1. *Землі сільськогосподарського призначення.* Тут земельна рента – це дохід, який одержують землевласники в процесі реалізації права власності на землю. Закономірність полягає в тому, що «земля є основним засобом виробництва й утворює всі форми земельної ренти. Абсолютна рента – це дохід землевласника від монополії на земельну власність. Монопольна рента – це дохід землевласника від земель із рідкісними природно-кліматичними умовами та з особливою якістю, що є невідновними й обмеженими. Диференціальна рента – це додатковий дохід від використання землі з більшою економічною віддачею. Диференціальна рента I – додатковий дохід від земель кращої і середньої якості та місцеположення відносно ринків збуту. Диференціальна рента II – додатковий дохід від інтенсивності ведення господарства на землі. Новітнім є виділення диференціальної ренти III як додаткового доходу від міжпродуктового та міжгалузевого характеру використання земель [3, с. 24].

Таблиця 1.2

**Домінуючі види ренти на різних категоріях земель за цільовим призначенням [3, с. 23]**

<b>Категорія земель за цільовим призначенням</b>	<b>Галузь господарства</b>	<b>Вид ренти</b>
Землі сільськогосподарського призначення	Сільське господарство	Сільськогосподарська рента
Землі житлової та громадської забудови	Будівництво	Будівельна рента, містобудівна рента
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Природно-заповідне господарство	Екологічна рента, заповідно-охорона рента
Землі оздоровчого призначення;	Оздоровче господарство	Курортна рента

Землі рекреаційного призначення	Рекреаційне господарство	Рекреаційна рента, туристична рента
Землі історико- культурного призначення	Історико -культурне господарство	Історико-культурна рента
Землі лісогосподарського призначення	Лісове господарство	Лісова рента, мисливська рента
Землі водного фонду	Водне господарство	Водна рента
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Промисловість, транспорт, зв'язок, енергетика, оборона та ін.	Гірнична рента, транспортна рента, енергетична рента, космічна рента, частотна рента, електромагнітна рента

2. *Землі житлової та громадської забудови.* Земля населених пунктах є просторовим базисом, а її цінність обумовлюється абсолютною, диференціальною і монопольною земельною рентою. «Абсолютна рента – це дохід від цільового використання землі. Монопольна рента – це дохід від усіх ділянок за рахунок їх обмеженості. Диференціальна рента – це додатковий дохід за рахунок доступності ділянок, освоєння території, ефективності додаткових капіталовкладень. Крім земельної ренти, тут утворюються будівельна та містобудівна рента. Будівельна рента – це відсоток або прибуток на капітал, витрачений на будівництво будинку. Містобудівна рента – це дохід від власності на інфраструктурні об'єкти міського простору в процесі відводу земельних ділянок під будівництво й експлуатацію об'єктів нерухомості» [5, с. 48]. Більшу земельну ренту зумовлює високий попит на земельні ділянки певного цільового використання, на які збільшуються потреби на будівельному ринку. Рента на будівельні ділянки (абсолютна та диференціальна) визначається як різниця ринкових цін на однакові за основними якісними параметрами житлові будинки чи квартири, які розташованих у відносно гірших та кращих оціночних зонах конкретного населеного пункту. Отриманий дохід є капіталізованою рентою.

3. *Землі природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення.* Земля цієї категорії формує екологічну ренту. Екологічна рента є доходом від збереження екосистеми загалом. Базисом екологічної ренти виступає екологічний ефект. Тобто, екологічна рента стає економічним



важелем для відновлення природи, а також стимулятором її збереження. Екологічна земельна рента є вартісним показником екологічного поліпшення земельної ділянки шляхом удосконалення її екологічних характеристик в результаті ведення господарювання, а також відповідної зміни вартості об'єктів нерухомості на ній.

4. *Землі оздоровчого призначення.* Земля також є природно-лікувальним ресурсом, тому може створювати курортну ренту. В процесі управління землями оздоровчого призначення даний вид ренти стає ефективним інструментом регулювання ринку санітарно-курортних послуг і раціонального використання курортних ресурсів. Курортні ресурси – це «цілісні природні територіальні комплекси або ландшафтні територіальні системи, а їх споживна вартість – це сукупність лікувально-оздоровчих і пізнавальних властивостей» [Кравців, с. 41]. Ці ресурси можуть приносити ренту, оскільки мають різноманітні природні оздоровчі властивостей. Закономірність формування доходу тут залежить від наявності певного лікувального джерела та його облаштованості для зацікавлення потенційного користувача курортних послуг.

5. *Землі рекреаційного призначення.* Такі землі використовують для організації відпочинку населення, проведення спортивних заходів, туризму. Вони формують рекреаційну та туристичну ренти. Рекреаційна рента є доходом від рекреаційних ресурсів, а туристична рента представляє собою дохід, що отримує власник туристичних ресурсів. На думку О. Жука «загальну економічну ефективність капітальних вкладень та інших витрат у рекреаційне господарство і використання природних ресурсів розраховують як відношення приросту економічного ефекту до капітальних вкладень, обґрунтоване отриманням додаткового приросту ефекту» [14, с. 62].

6. *Землі історико-культурного призначення.* На таких землях розташовано пам'ятки культурної спадщини, історико-культурні заповідники, охоронювані археологічні території, музеї просто неба тощо. Тут може утворюватися історико-культурна рента як дохід від історико-

культурних ресурсів. Такі землі дають можливості одержання доходу шляхом проведення екскурсій, туризму тощо. Це може бути значним джерелом доходів у бюджет територіальних громад, а також фактором підвищення дохідності таких земель.

*7. Землі водного фонду.* На цій категорії земельних ділянок формується водна рента як регулярний дохід власника від використання водних ресурсів. Водна рента, яку отримує власник водного об'єкта в умовах функціонування регіонального водного ринку, є «результатом нееластичної пропозиції власника, який поступається правом користування водним об'єктом, і сформованого попиту на ці права» [4, с. 28].

*9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.* У цьому випадку земля виступає просторовим базисом. Тут може утворюватися гірська, транспортна, техногенна, енергетична, частотна, електромагнітна рента.

Отже, на всіх категоріях земель населених пунктів виявлено закономірності формування доходу від використання таких земельних ділянок із запровадженням галузевої діяльності, у результаті чого підвищуються можливості територіальних громад щодо надходження до їхніх бюджетів, а також збільшується рівень дохідності земель. Поряд з цим виникає певна суперечність, пов'язана із відсутністю належного управління, що не забезпечує навіть мінімально можливого рівня доходу.

## **Висновки до розділу 1**

Землі населених пунктів є особливим об'єктом земельних правовідносин, які охоплюють територію, що включає розташовані в межах населених пунктів і за їх межами землі та земельні ділянки, які призначені для задоволення потреби у розселенні людей і створенні сприятливих екологічних й інших умов для їх проживання, здійснення виробничої та іншої суспільно-корисної діяльності. Основною системоутворюючою

категорією земель населених пунктів є землі житлової і громадської забудови, землі транспорту, промисловості, енергетики, оборони, зв'язку та іншого призначення. Таке їх підпорядкування забезпечується відповідно розробленою і затвердженою згідно законодавства порядку містобудівною документацією, яка поширюється на землі у межах населених пунктів, а також і за їх межами.

Економічною реалізацією інституціонального управління земельними ресурсами є земельна економіка, серед напрямів якої є вивчення процесів формування рентного доходу на земельні ділянки різного призначення: сільськогосподарська, будівельна, житлова, екологічна, заповідно-охорона, рекреаційна, історико-культурна, туристична, водна, транспортна, енергетична рента. Рівень дохідності землі сприяє збільшенню земельної ренти, вартості та ціни земельної ділянки через підвищений попит та обмежену пропозицію подібних земель на ринку.

## РОЗДІЛ 2

### ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВЗАЄМОВІДНОСИН

#### **2.1. Практичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

Здійснюючи грошову оцінку земельних ділянок населеного пункту отримують вартісний орієнтир цінності землі його території. В Україні, згідно чинного законодавства, грошова оцінка землі здійснюється у двох формах: нормативна та експертна оцінка.

Згідно Земельного Кодексу України, використання земель в Україні здійснюється на платній основі.

У Законі України «Про оцінку земель» [56] зазначається, що «нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами» [56].

Згідно зазначеного Закону «нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель» [56].

Сферу застосування грошової оцінки земельних ділянок визначає Податковий кодекс України, згідно якого для визначення розміру податку чи орендної плати має використовуватися нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

У населених пунктах рентний дохід, як правило, виникає завдяки інфраструктурному облаштуванню його території, а також перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту продукції та робочої сили.

На розмір рентного доходу із земель населених пунктів впливають такі фактори:

- місцезнаходження населеного пункту щодо територіальних систем виробництва та розселення, а також особливості розміщення земельної ділянки у межах населеного пункту;

- природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, рівень інженерно-транспортного облаштування, архітектурно-ландшафтна і історико-культурна цінність населеного пункту, екологічний стан його території;

- характер функціонального використання земельної ділянки населеного пункту.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується відповідно до таких нормативно-правових актів, як: Земельний кодекс України; Податковий кодекс України; Закон України «Про оцінку земель» [56]; Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [51] та ін.

З листопада 2021 року Кабінет Міністрів України затвердив Постанову № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [51], якою передбачено «уніфікацію та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад» [51].

Прийняття цієї Постанови суттєво вирішило проблему, пов'язану із уніфікацією підходів до визначення нормативної грошової оцінки земель на основі поєднання трьох методичних підходів щодо її здійснення, а саме: нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, яка регламентувалася постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [53]; нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, яка регламентувалася постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [49]; нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [50]. Зазначені документи тепер втратили свою чинність.

Згідно оновленої методики визначення нормативної грошової оцінки земель, в тому числі й у населених пунктах, міські територіальні громади тепер можуть замовляти лише одну нормативну грошову оцінку земель у кордонах їхньої території. За потреби отримання значення нормативної грошової оцінки кожної конкретної земельної ділянки на території населеного пункту її можна легко отримати на підставі внесених відомостей до Державного земельного кадастру.

Згідно до Постанови № 1147, нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за допомогою такої формули:

$$НГОз = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні. \quad (2.1)$$

де: «Пд – площа земельної ділянки, м<sup>2</sup>; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт,

вплив великих міст;  $K_{м2}$  – коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів;  $K_{м3}$  – коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення;  $K_{м4}$  – коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки;  $K_{цп}$  – коефіцієнт цільового призначення земельної ділянки;  $K_{мц}$  – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;  $K_{ні}$  – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки» [51].

Більшість коефіцієнтів, які передбачені до використання в процесі обрахунку нормативної вартості земель населених пунктів можна знайти у додатках до Постанови КМУ №1147.

Наприклад, законодавчо визначено, що «норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визначається залежно від чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади» [51] (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

**Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням [51]**

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн. за м <sup>2</sup>
Менше 0,2 тис. осіб	58
Від 0,2 до 0,5 тис. осіб	70
Від 0,5 до 1 тис. осіб	76
Від 1 до 5 тис. осіб	87
Від 5 до 20 тис. осіб	133
Від 20 до 50 тис. осіб	196
Від 50 до 100 тис. осіб	268

Від 100 до 250 тис. осіб	344
Від 250 до 500 тис. осіб	386
Від 500 до 1000 тис. осіб	576
Від 1000 до 1500 тис. осіб	639
Більше 1500 тис. осіб	1302

Також законодавчо визначено, що «для земель сільськогосподарського призначення, земель природнозаповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, норматив капіталізованого рентного доходу визначається в розрізі категорій земель» [51] (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

**Нормативи капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) [51]**

<b>Категорія земель</b>	<b>Норматив капіталізованого рентного доходу, грн за гектар</b>
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5976
Землі водного фонду	13 210

Проте, окремі показники, як наприклад Км4 – доведеться вираховувати для кожної території окремо. Цей коефіцієнт визначається за результатами геоінформаційного моделювання. «Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району



за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності. У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, то приймається відповідне граничне максимальне значення» (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

**Граничні максимальні значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4) [51]**

<b>Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади</b>	<b>Граничне максимальне значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)</b>
До 20 тис. осіб	1,5
Від 20 до 50 тис. осіб	2
Від 50 до 100 тис. осіб	2,5
Від 100 до 250 тис. осіб	3
Від 250 до 500 тис. осіб	3,5
Від 500 до 1000 тис. осіб	4
Від 1000 до 1500 тис. осіб	5
Понад 1500 тис. осіб	7

Також важливий вплив на достовірність оцінки має коефіцієнт (Кмц), який враховує особливості використання земельної ділянки населеного пункту в межах категорії земель за основним цільовим призначенням «для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням» [51], приймається відповідно таких даних (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

**Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики,**

**оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням [51]**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади											
	менше 0,2 тис. осіб	від 0,2 до 0,5 тис. осіб	від 0,5 до 1 тис. осіб	від 1 до 5 тис. осіб	від 5 до 20 тис. осіб	від 20 до 50 тис. осіб	від 50 до 100 тис. осіб	від 100 до 250 тис. осіб	від 250 до 500 тис. осіб	від 500 до 1000 тис. осіб	від 1000 до 1500 тис. осіб	більше 1500 тис. осіб
Автономна Республіка Крим	1,702	1,635	1,515	1,616	2,384	1,913	2,253	1,068	1,371	1	1	1
Область:												
Вінницька	0,938	0,945	0,926	0,89	1,018	1,079	1	1	1,428	1	1	1
Волинська	0,645	0,599	0,59	0,618	0,64	0,671	0,812	1,125	1	1	1	1
Дніпропетровська	1,059	1,016	1,058	1,052	1,098	1,186	0,636	0,848	1	0,95	1,017	1
Донецька	0,836	0,851	0,836	0,804	0,808	0,727	0,667	0,642	0,786	0,868	1	1
Житомирська	1,174	1,287	1,296	1,271	0,929	0,792	0,614	1	1,226	1	1	1
Закарпатська	0,986	0,985	0,985	0,984	0,883	0,957	1,321	1,758	1	1	1	1
Запорізька	0,716	0,557	0,553	0,584	0,41	0,372	1,703	0,514	1	0,789	1	1
Івано-Франківська	0,663	0,607	0,536	0,542	0,557	0,703	0,997	1,287	1	1	1	1
Київська	1,351	1,272	1,298	1,336	1,216	1,072	1,142	0,881	1	1	1	1
Кіровоградська	0,572	0,729	0,753	0,737	0,761	0,618	0,859	1,374	1	1	1	1
Луганська	0,747	0,758	0,842	0,726	0,689	0,675	0,654	0,595	0,79	1	1	1
Львівська	1,298	1,2	1,165	1,072	1,415	1,223	1,032	1	1	1,393	1	1
Миколаївська	0,864	0,907	0,914	0,946	1,017	0,86	0,983	1	1	1	1	1
Одеська	1,738	1,78	1,949	1,946	1,854	2,036	1,081	1	1	1	0,668	1
Полтавська	1,442	1,492	1,455	1,457	1,268	0,989	1,041	0,829	1	1	1	1
Рівненська	1,042	1,017	0,996	0,963	0,986	1,168	1	1	0,971	1	1	1
Сумська	0,943	1,159	1,194	1,215	1,079	0,868	0,713	1	1,072	1	1	1
Тернопільська	1,026	0,915	0,924	0,9	1,026	0,928	1	0,732	1	1	1	1
Харківська	1,459	1,468	1,398	1,521	1,304	1,398	0,851	1	1	1	1,001	1
Херсонська	0,657	0,723	0,747	0,782	0,844	1,223	1,021	1	0,937	1	1	1
Хмельницька	0,801	0,784	0,81	0,814	0,703	0,933	1	0,992	1	1	1	1
Черкаська	0,469	0,508	0,471	0,488	0,547	0,608	0,745	1	0,663	1	1	1
Чернівецька	1,227	1,144	1,088	1,045	0,943	1	1	1,356	1	1	1	1
Чернігівська	0,647	0,661	0,701	0,689	0,622	1	0,875	1	0,755	1	1	1
м. Київ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. Севастополь	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Технічна документація при здійсненні нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів включає «такі документи:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки землі;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення

територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;

- схему оціночних районів;

- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;

- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);

- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);

- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні)» [51].

Процедура визначання грошової оцінки земель населених пунктів виконується згідно таких етапів.

На першому етапі оцінки визначається базова для населеного пункту вартість одного квадратного метра земель. Вона залежить від

місцезоташування населеного пункту щодо системи виробництва та розселення, а також від рівня освоєння і облаштування території.

На другому етапі визначена базова вартість землі диференціюється у межах населеного пункту за економіко-планувальними зонами, які встановлюються виходячи із неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, що впливають на розмір рентного доходу: «різниця в доступності, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища» [51].

На третьому етапі визначається вартість одного квадратного метра земель певного функціонального використання із врахуванням територіально-планувальних, історико-культурних, інженерно-геологічних, природно-ландшафтних, інженерно-інфраструктурних та санітарно-гігієнічних особливостей її розташування у межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними при здійсненні нормативної грошової оцінки є правовстановлюючі документи щодо статусу населеного пункту та його межі, дані із Державного земельного кадастру щодо правового, господарського та природного стану земель, дані державної і відомчої статистичної звітності, які характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування оцінюваної території, матеріали планів землевпорядних органів чи органами містобудування.

Збір вихідних даних слід проводити за окремими видами інфраструктурного облаштування із відображенням наявних об'єктів інфраструктури у натуральних та вартісних показниках із одночасним їх відображенням у графічному матеріалі. Така процедура забезпечує контроль за повнотою і достовірністю наданих відомостей.

Графічні результати роботи представляються у вигляді схеми економіко-планувального зонування населеного пункту і карти зон впливу локальних факторів на нормативну оцінку конкретної земельної ділянки.

Результати надаються у цифровому вигляді як файли баз даних та у вигляді традиційних карто-схем. На схему наносяться дані щодо: існуючих меж населеного пункту; межі економіко-планувальних зон; вартість одного метра квадратного землі за кожною економіко-планувальною зоною згідно грошової оцінки.

Для прикладу проведемо нормативну грошову оцінку земель частини земель населеного пункту, а саме с. Почаєвичі Дрогобицького району Львівської області.

«Дрогобицький район – район Львівської області в Україні з районним центром у місті обласного підпорядкування Дрогобич. У межах району розташовані ще два міста обласного підпорядкування (Борислав і Трускавець). Територія та населення всіх цих трьох міст не входять у загальну територію і чисельність населення району. Вісім сільських рад Дрогобиччини мають статус гірських. Район є суто сільськогосподарським. У користуванні селян знаходяться 64 тис. сільськогосподарських угідь. Культивується як рільництво, так і скотарство. Промислове виробництво займає незначну частку в економіці району. Провідна галузь промисловості - хлібопекарська. Важливими промисловими центрами області є розташовані в межах району міста обласного підпорядкування Дрогобич і Борислав. У м. Трускавці діє курорт міжнародного значення. Річки Стрий, Тисмениця, Бистриця, Бар, Колодниця та Солониця. Північна частина району розташована у межах Дрогобицької височини, південна – Східних Бескидів.

#### с. Почаєвичі

Населення становить 991 чол.

Орган місцевого самоврядування – Дрогобицька міська рада.

Площа населеного пункту становить 399,22 га.

Інженерні комунікації: електропостачання, газопостачання.

Доступність до села: автомобільний та залізничний транспорт.

Рельєф території - спокійний. Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині 4-8 метрів» [65].

З метою обчислення витрат на освоєння і облаштування із розрахунку на 1 м<sup>2</sup> приймається земля, яка дорівнює площі забудованої території оцінюваного населеного пункту в його встановлених межах. Показник площі забудованих земель отримано із Державної статистичної звітності та експлікації земель, що включені у межу с. Почаєвичі Дрогобицького району (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

**Узагальнена експлікація земель в межах с. Почаєвичі Дрогобицького району [65]**

Територіальні елементи	Площа, га
<b>Територія населеного пункту у встановлених межах</b>	<b>399,2200</b>
<b>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	<b>111,1079</b>
Забудовані землі, з них:	44,3521
- під житловою забудовою	15,4106
- землі промисловості	0,3682
- землі громадського призначення	1,4726
- землі комерційного використання	0,6666
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	4,1729
-землі технічно інфраструктури	0,1056
- землі змішаного використання	6,9305
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	15,2251
Присадибні земельні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд	66,7558
Інші землі	0,0000
<b>Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	<b>288,1121</b>
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	249,9794
Ліси та інші лісовкриті площі	9,4434
Відкриті землі без рослинного покриву	2,4943
Внутрішні води	13,4551
Смуга відводу залізниці	0,0000
Під аеропортами та відповідними спорудами	12,7400

При виконанні нормативної оцінки земель с. Почаєвичі до оціночної території були включені забудовані землі і землі, які надані для особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлових будинків, а також господарських будівель, без врахування земель

сільськогосподарського використання і земель, які зайняті лісами, залізницею, водоймами, за якими витрати на облаштування не визначились.

На основі наявних вихідних даних визначимо нормативну вартість земель с. Почаєвичі Дрогобицького району.

Норматив капіталізованого рентного доходу – 76 грн. 1м<sup>2</sup> (див. табл. 2.1). Граничне максимальне значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4) – 1,5 (див. табл. 2.3). Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається за 1. Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у селі – 1,165 (див. табл. 2.4). Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кні) у 2022 році – 1,5.

$$НГОз = 111107,9 \times 76 \times 1,5 \times 1 \times 1,165 \times 1,5 = 22134360,3 \text{ грн.}$$

Отже, нормативна грошова оцінка забудованих земель і земель, які надані для особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлових будинків, а також господарських будівель у с. Почаєвичі Дрогобицького району без врахування земель сільськогосподарського використання і земель, які зайняті лісами, залізницею, водоймами, за якими витрати на облаштування не визначились, становить 22134360,3 грн.

## **2.2. Особливості здійснення експертної грошової оцінки земель населених пунктів**

З переходом української економіки на функціонування у ринкових умовах збільшується значення оцінки земельних ділянок як ресурсного потенціалу, а також оцінки ринкової вартості земель. Точність визначення вартості землі являється критичним елементом ефективної системи

оподаткування, оскільки від правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок залежить розмір сплаченої землевласником чи землекористувачем справедливої частки податку. А об'єктивна оцінка землі забезпечує ефективність прийняття рішень щодо землекористування як у державному, так і у приватному секторі економіки.

Нормативна оцінка використовується тоді, коли треба одночасно оцінити велику кількість земель чи територію населеного пункту загалом. Вона є більш стабільною та базується на загальних даних про потенційну вартість землі.

За Законом України «Про оцінку земель» [56], «експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення оцінювачем вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту» [56].

Об'єктами експертної грошової оцінки земель є: «територія адміністративно-територіальних одиниць або їхніх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їхні частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України» [56].

Оцінка земель проводиться на основі принципів: «законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель; єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель; безперервності процесу оцінки земель; доступності використання даних з оцінки земель; рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель» [6, с. 76].

Експертна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться із метою визначення вартості об'єкта оцінки для використання при здійсненні цивільно-правових угод із земельними ділянками.



Експертна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися у випадках: «відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; застави земельної ділянки; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок у разі реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України; визначення збитків власників або землекористувачів у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду; за згодою сторін» [6, с. 76].

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земель у населених пунктах є договір, що укладається зацікавленими особами у такій оцінці, а також рішення суду.

Експертна грошова оцінка земель населених пунктів може проводитися на основі використання таких методів:

- метод капіталізації чистого операційного або метод капіталізації рентного доходу;
- метод зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;
- метод врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Інформаційною базою при проведенні експертної грошової оцінки земель населених пунктів можуть бути: «документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки; матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їхнє використання згідно із

законодавством; відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки; інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їхньої дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку; дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції; проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки; інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки» [6, с. 81].

Експертна грошова оцінка земельної ділянки у населених пунктах проводиться у такій послідовності:

Етап 1. Обстеження земельної ділянки і вивчення ситуації на ринку землі.

Етап 2. Визначення виду вартості земельної ділянки згідно умов угоди.

Етап 3. Складання завдання щодо оцінки та укладання договору про оцінку.

Етап 4. Підбір, обробка і аналіз вихідних даних щодо проведення оцінки.

Етап 5. Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Етап 6. Вибір та обґрунтування методів оцінки.

Етап 7. Визначення вартості землі згідно обраного методичного підходу та формулювання остаточного висновку про оцінку.

Етап 8. Складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки і вивчення ситуації на ринку землі передбачає попереднє вивчення ситуації по об'єкту оцінки і мети оцінки з метою складання завдання оцінки і укладання договору про її проведення.

При попередньому вивченні ситуації визначається вид вартості (ринкова, заставна, страхова, інвестиційна чи ліквідаційна тощо).

Обстеження об'єкта оцінки передбачає огляд земельної ділянки та вивчення наявної документації щодо її місця розташування, правового статусу, меж, розміру, існуючого функціонального використання, визначення оцінюваних прав щодо даної земельної ділянки.

Визначення виду вартості землі здійснюється на основі встановленої мети оцінки й умов майбутньої угоди.

Складання завдання на здійснення оцінки і укладання договору про оцінку передбачає узгодження питань щодо об'єкта й мети оцінки.

Істотними умовами договору є «об'єкт оцінки; мета оцінки; вид вартості, що підлягає визначенню; дата оцінки та строку виконання робіт; розмір і порядок оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін» [6, с. 87].

Збирання, обробка і аналіз вихідних даних проведення оцінки, спрямовується на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки має ґрунтуватися на аналізі ринку нерухомості регіону розташування земельної ділянки, а також передбачає встановлення можливих варіантів майбутнього використання оцінюваної земельної ділянки.

При оцінці земельних ділянок, щодо яких найбільш ефективно використання буде полягати в отриманні доходу шляхом їх продажу, слід застосовувати методи, які базуються на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок.

При оцінці земельних ділянок, щодо яких найбільш ефективним способом використання буде отримання доходу від здавання їх в оренду, слід застосовувати метод капіталізації рентного доходу або чистого операційного доходу.

З метою оцінки поліпшених земельних ділянок слід використовувати метод врахування витрат на земельні поліпшення.

Визначення вартості земельної ділянки може передбачати використання одного або декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного зіставлення чи метод статистичного аналізу ринку. За цими методами вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих аналогічних об'єктів із врахуванням відмінностей в характері угоди та властивостях земель, що впливають на їхню вартість.

При використанні методів капіталізації чистого операційного доходу або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод чи метод капіталізації земельної ренти. Інвестиційний метод визначає вартість землі як капіталізований чистий операційний дохід від надання такої земельної ділянки у оренду. А метод капіталізації земельної ренти передбачає отримання доходів від використання землі власником або користувачем іншим ніж оренда способом.

При використанні підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок, у поєднанні з методом, який враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод або метод перенесення. Економічний метод визначає вартість землі як залишок різниці між очікуваною ціною продажу поліпшеної земельної ділянки та витратами на земельні поліпшення із врахуванням прибутку інвестора. В свою чергу, метод перенесення передбачає визначення вартості землі у вигляді частки у загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється шляхом порівняльного аналізу отриманих результатів і ринкових даних.

У звіту зазначається: «назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їхнє місцезнаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб; мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки; основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки; опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних; аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки; обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур; визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів; сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки); висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними» [Глушенкова, с. 90].

До звіту додаються також відповідні розрахунки.

Під час оцінювання забудованих земельних ділянок населених пунктів або тих земель, забудова яких передбачається найближчим часом, чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди такої землі або забудованої земельної ділянки за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід при цьому розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можна буде отримати протягом року, і операційних витрат, які пов'язані і утриманням та експлуатацією земельної ділянки та її поліпшеннями, що склалися на ринку.

При оцінюванні забудованих земельних ділянок населених пунктів визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на підставі ринкових витрат, що пов'язані із спорудженням будинків, будівель чи споруд, які розташовані в межах земельної ділянки.

Такі витрати включають витрати на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову, вартість будівництва, облаштування і озеленення, вартість послуг із проектування, розмір сплачених місцевих зборів, вартість фінансування та прибутку забудовника.

Під час зіставлення цін продажу аналогічними визначаються забудовані земельні ділянки, які мають: «однакову функцію використання землі та характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми); спільний район розташування; близькі фізичні характеристики, такі як: розмір; конфігурація; ухил поверхні; стан ґрунтів; режим ґрунтових вод та паводків; заболоченість; прояви небезпечних геологічних процесів; рівень інженерної підготовки; фізичний стан об'єктів нерухомого майна тощо» [6, с. 92].

На вартість забудованої земельної ділянки населеного пункту може також впливати:

- 1) правовий режим земельної ділянки;
- 2) умови продажу і пов'язане із ним фінансування;
- 3) дата продажу (різниця у часі між операціями із продажу, пов'язана зі зміною ринкових цін на нерухомість);
- 4) особливості місця розташування землі;
- 5) фізичні характеристики земельної ділянки і стан забудови;
- 6) умови і обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі в складі об'єктів нерухомості, які оцінюються на основі їхньої прибутковості, наприклад готелі, ресторани, комерційні медично-оздоровчі чи спортивні заклади, автозаправні станції тощо, визначається за допомогою розподілу загальної суми ринкової вартості таких об'єктів між землею, будівлями й іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути також і від'ємною величиною, якщо сума витрат на ліквідацію непридатних до використання будівель чи екологічно небезпечних об'єктів, які розміщені у їхніх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

## **Висновки до розділу 2**

Грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів може бути нормативною або експертною залежно від призначення й порядку її проведення.

Сферу застосування грошової оцінки земельних ділянок визначає Податковий кодекс України, згідно якого для визначення розміру податку чи орендної плати має використовуватися нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Згідно оновленої методики визначення нормативної грошової оцінки земель, в тому числі й у населених пунктах, міські територіальні громади тепер можуть замовляти лише одну нормативну грошову оцінку земель у кордонах їхньої території. За потреби отримання значення нормативної грошової оцінки кожної конкретної земельної ділянки на території населеного пункту її можна легко отримати на підставі внесених відомостей до Державного земельного кадастру.

Експертна оцінка землі населених пунктів є також досить важливим процесом, який допомагає визначити реальну вартість земельних ділянок в межах території населеного пункту. Вона являється необхідним інструментом при реалізації проєктів щодо купівлі-продажу землі, оренди земельних ділянок, розрахунку розміру земельного податку, розподілу

спадщини, інших цілей, які пов'язані із власністю на землю, яка є в межах населених пунктів.



## РОЗДІЛ 3

### ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЩОДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

#### 3.1. Проблеми застосування еколого-економічної оцінки земель населених пунктів

Земельні ресурси виступають найважливішою складовою національного багатства країни, основою відтворювального процесу її економіки. З іншого боку, земля є важко відновлюваним природним ресурсом виробництва. Особливо складною економічною, соціальною та господарською системою, що має обмежені земельні ресурси, є населені пункти.

Сучасні проблеми забезпечення раціонального використання земель населених пунктів значною мірою пов'язані із вирішенням таких проблем як обмеженість територій населених пунктів, забруднення навколишнього середовища, неефективне використання економічних інструментів для оцінки стану земельних ресурсів та розробки заходів для найбільш повного використання їх потенціалу, врахування екологічних характеристик території при створення економіки землекористування та інші. Важливою складовою раціонального землекористування є коректна еколого-економічна вартість.

Вирішення даних проблем може бути досягнуто за допомогою розробки методики еколого-економічної оцінки земель на основі встановлених репрезентативних показників, що впливають на стан та використання земель населених пунктів.

Метою дослідження є аналіз існуючої системи регулювання та використання земель населених пунктів, а також проблем просторового розвитку населених пунктів. Для досягнення такої треба вирішити такі завдання:

- 1) вивчити існуючу систему регулювання та використання земель населених пунктів;

2) виконати аналіз теоретичних та методичних положень еколого-економічної оцінки земель населених пунктів, встановити проблеми та запропонувати шляхи вирішення.

Екосистема міста або великого населеного пункту зазнає найсильнішого антропогенного та техногенного навантаження завдяки високій концентрації підприємств промисловості, будівництва та енергетики, високій щільності населення та рівню автомобілізації. Забрудненню піддаються повітря, ґрунти, поверхневі та підземні води.

Дотримання еколого-економічного балансу територій є найважливішим етапом контролю та оцінки ведення економічної діяльності та її впливу на навколишнє природне середовище та розробки на його основі інструментів раціонального використання всіх компонентів навколишнього середовища на території населених пунктів.

Існуюча система використання земель населених пунктів, міст більшою мірою спрямована на дотримання правил забудови земельних ділянок та меншою мірою екологічного землекористування.

В основі даної системи лежить зонування територій, яке регулює щільність забудови, висоту поверхів забудови, вид використання земельної ділянки, її розміри, вимоги до фасадів будівель та інші обмеження, та вимоги включаючи над- та підземний простір для запобігання несумісним видам землекористування на суміжних територіях.

У нашій країні земельним законодавством встановлено принцип охорони землі як найважливішого компонента довкілля та засобу виробництва в окремих видах господарювання. Для населених пунктів цей пріоритет має велике значення. У вигляді схеми на рис. 3.1 представлені найважливіші блоки, що беруть участь у процесі регулювання.

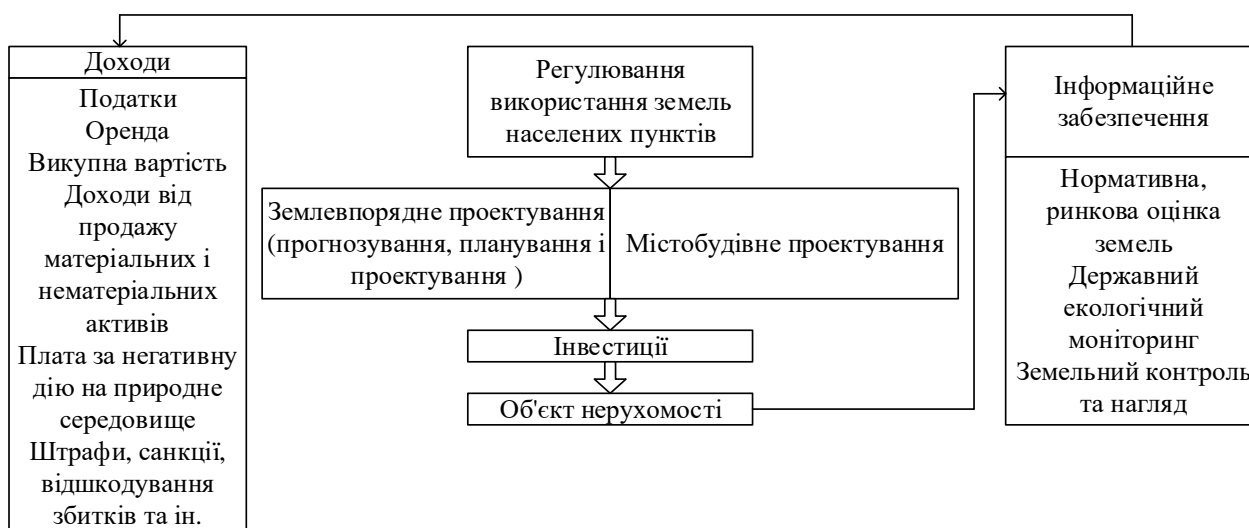


Рис. 3.1. Схема існуючої системи регулювання та використання земель населених пунктів

На рис. 3.2 запропоновано нами схему системи регулювання використання земель населених пунктів, основною метою якої є стійкий розвиток міських територій на основі застосування актуальних значень еколого-економічних показників, що використовуються для розрахунку доцільності використання земельної ділянки для запланованих цілей.



Рис. 3.2. Схема запропонованої системи регулювання та використання земель населених пунктів

Схема враховує визначення та аналіз факторів, що здійснюють негативний вплив на стан навколишнього природного середовища території розвитку із застосуванням сучасних інформаційно-комунікаційних технологій, геоінформаційних систем та програмних продуктів.

На рис. 3.3 представлено класифікацію проблем просторового розвитку населених пунктів за такими ознаками: економічні, нормативно-правові, екологічні, інформаційні та соціальні, а у таблиці 3.1 запропоновано шляхи вирішення цих проблем.

Економічні	Регулювання земельного ринку	Недосконалість економічних інструментів	
Нормативно-правові	Недосконалість законодавчої бази		
Екологічні	Забруднення навколишнього середовища		
Інформаційні	Відсутність повних і актуальних даних	Відсутність сучасної картографічної і геодезичної основи	Інформаційна роз'єднаність управлінських структур
Соціальні	Погіршення здоров'я	Нерозвинена соціальна інфраструктура	

Рис. 3.3. Класифікація проблем просторового розвитку населених пунктів

У таблиці 3.1 нами проведено теоретичний аналіз існуючих проблем та запропоновано шляхи вирішення просторового розвитку населених пунктів.

Таблиця 3.1

### Проблеми просторового розвитку населених пунктів та шляхи їх вирішення

Проблеми	Шляхи вирішення
Відсутність необхідних досліджень у галузі екологічної оцінки стану земель, застаріла картографічна та геодезична основи. Без проведення цих досліджень оцінити ефективність використання земель практично неможливо (наприклад, виявити земельні ділянки, що не використовуються, або розрахувати грамотно екологічні збитки). Також відсутність відомостей про екологічний	Проведення досліджень із застосуванням матеріалів дистанційного зондування та обробки даних з використанням сучасних систем та технологій.

стан земельних ділянок негативно впливає на результати державної нормативної оцінки земель.	
Недосконалість еколого-економічної оцінки земель та використання її результатів. Результати діючої оцінки земель не завжди здатні відобразити екологічний стан земель.	Розробка методики, що дозволяє застосувати актуальні показники для проведення еколого-економічної оцінки земель, отриманих на основі застосування сучасних інформаційних технологій.
Низька ефективність регулювання використання земель.	Визначення розміру реальних екологічних збитків, завданих навколишньому середовищу, виявлених в результаті еколого-економічної оцінки. Запобігання негативному впливу. Оцінка екологічних ризиків.
Низька ефективність еколого-економічних обмежень. Еколого-економічні обмеження мають суто формальний характер. Наприклад, низький рівень штрафних санкцій за негативний вплив на довкілля дозволяє власникам відкупитися від цього виду обмеження.	За рахунок визначення розміру реальних збитків та ліквідації їх наслідків збільшиться вартість земельних ділянок. Поліпшиться стан довкілля та, як наслідок, здоров'я населення.
Екологічна проблема сміття та відходів. Вони забруднюють ґрунт, воду, повітря і завдають непоправної шкоди екосистемі.	Провести оцінку накопичення відходів виробництва та споживання у регіоні. Зробити обов'язковим роздільне складування за видами відходів, груп відходів, груп однорідних відходів (роздільне накопичення).

Деякі зазначені вище проблеми можна вирішити за допомогою переходу на екологічні технології. Проведемо аналіз етапів становлення таких технологій (рис. 3.4).



Рис. 3.4. Система заходів щодо вдосконалення еколого-економічної оцінки земель

Виходячи з усього вище сказаного можемо запропонувати модель еколого-економічної оцінки земель населених пунктів (рис. 3.5).

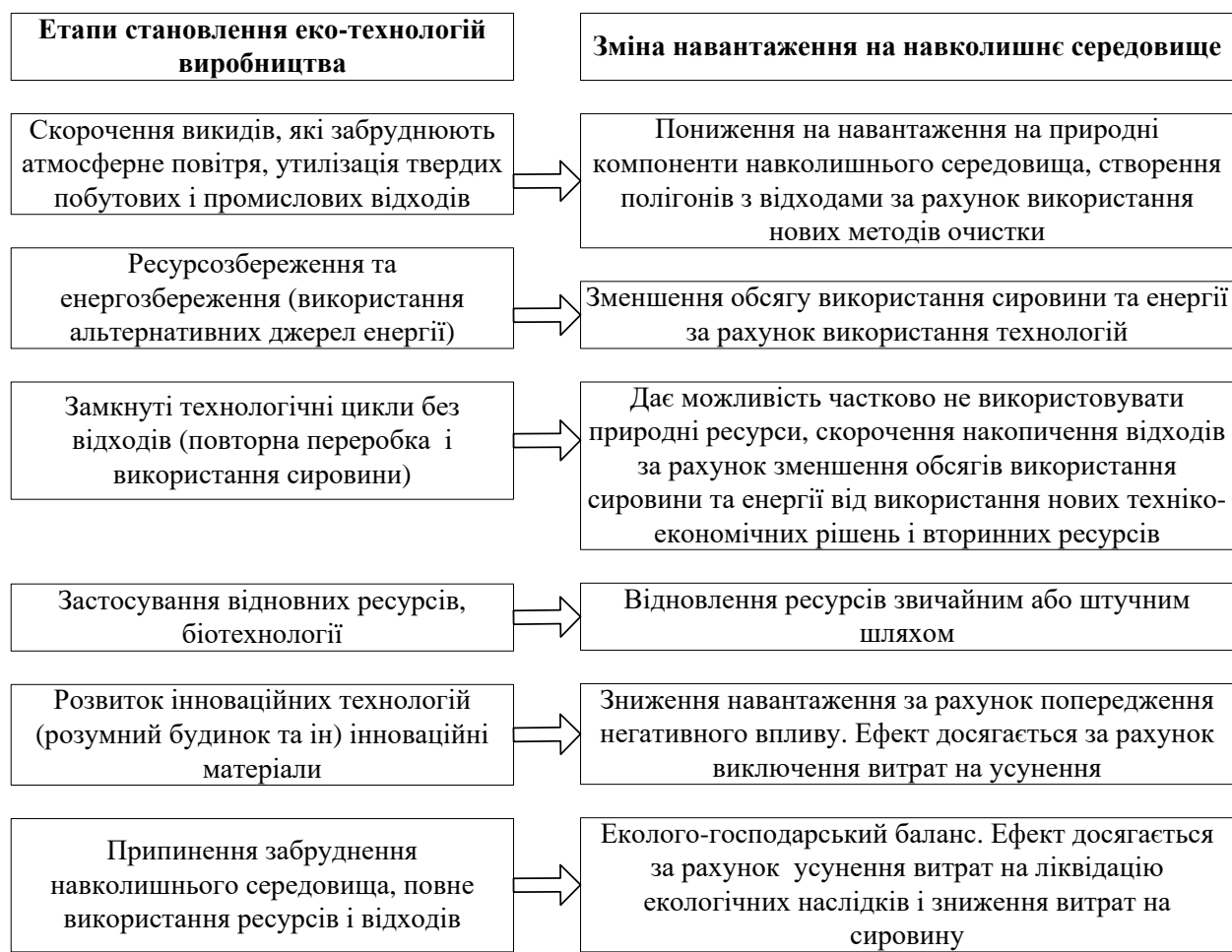


Рис. 3.5. Етапи становлення еко-виробництва

Таким чином, можна зробити висновок, що в даний час в Україні склався певний механізм еколого-економічного забезпечення просторового розвитку населених пунктів, який вимагає вдосконалення на основі аналізу теоретичних та методичних положень еколого-економічної оцінки земель населених пунктів.

### 3.2. Адміністративно-правове регулювання охорони та використання земель населених пунктів

Законодавче регулювання земельних відносин в нашій країні характеризується здійсненням розподілу земель на категорії у відповідності з їхнім цільовим призначенням залежно від їх природної, біологічної і екологічної характеристик.

Земельний кодекс України серед категорій земель залежно від їх цільового призначення окремо виділяє землі житлової і громадської забудови. Ця категорія являється визначальною у контексті господарського освоєння територій населених пунктів, здійснення містобудівної діяльності, проведення благоустрою, а також планування охорони і раціонального використання земель населених пунктів.

Відповідно до чинного законодавства класифікація видів цільового використання земель передбачає поділ земель за видами цільового призначення, які характеризуються екосистемними функціями, типами забудови, власним правовим режимом, типами особливо цінних об'єктів. Таких видів у межах категорії земель житлової і громадської забудови є 27, тобто досліджувана категорія земель є різноплановою.

Об'єктом охорони земель населених пунктів, виступають землі, які є в межах території адміністративно-територіальної одиниці – міста чи села. Такий принцип відмежування земель населених пунктів від державних було закладено у Земельному кодексі України і Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [46], який визначив, що починаючи із 01.01.2013 року землі державної і комунальної власності є розмежованими та землі, які є в межах населеного пункту належать до комунальної власності. Оскільки, без належно встановлених меж населеного пункту є неможливим ефективно провадити діяльність щодо охорони земель населених пунктів.

Ще однією проблемою є відсутність в частини населених пунктів документації із землеустрою щодо розмежування в межах населених пунктів земель державної і комунальної власності.

Дану проблеми можна вирішити шляхом розробки технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель у межах населених пунктів, за результатами чого слід занести у Державний земельний кадастр дані про землі державної і комунальної власності у межах населеного пункту. Згідно із Законом України «Про землеустрій» [52], «технічна документація із



землеустрою щодо інвентаризації земель включає, зокрема: 1) переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), від умерлої спадщини; 2) пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі» [52].

Ми переконані, що саме встановлення меж населених пунктів в натурі і внесення відповідних даних інвентаризації земель у рамках населених пунктів до земельного кадастру має бути передумовою ефективної охорони таких земель, без яких проведення інших заходів стає малоефективним.

А. Третяк та О. Дорош вважають, що «управління землями на території муніципального утворення містить у собі прийняття нормативних правових актів органами місцевого самоврядування і розкривається через дії, кожне з яких являє собою відособлений вид діяльності, що має мету і порядок здійснення. Основними діями, що забезпечують управління землями муніципального утворення, на думку вказаних науковців, є: ведення земельного кадастру, включаючи реєстрацію земельних ділянок, їх облік і оцінку; планування і систематичне регулювання використання земель; надання і вилучення земель; здійснення землеустрою та моніторингу земель; забезпечення контролю за використанням і охороною земель» [68, с. 178].

Між якісним управлінням органами місцевого самоврядування населених пунктів земельним ресурсом громади та охороною земель у межах населених пунктів існує нерозривний зв'язок. Якщо управлінська діяльність, що полягає у прийнятті нормативно-правових актів й інших документів є проявом праворегулюючої функції, тоді охорона земель є правоохоронною функцією. Тобто, наскільки якісно буде здійснюватись управлінська

діяльність міською владою, спрямована на раціональне використання земельних ресурсів міста, буде залежати результат такої діяльності, який полягає у дотриманні екологічного балансу між діяльністю населення міста і екологічними нормативами та стандартами.

Згідно із Законом України «Про охорону земель» [55] «територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів, а також спорудження об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури здійснюються з урахуванням вимог раціонального використання земель. Розміщення і будівництво об'єктів житлово-комунального, промислового, транспортного, іншого призначення здійснюються відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів. Визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб та спорудження конкретних об'єктів здійснюються на підставі затвердженої містобудівної документації, документації із землеустрою, схем планування територій переважно на землях несільськогосподарського призначення» [55].

Охорона земель населених пунктів здійснюється на підставі затвердженої документації із землеустрою, зокрема: «1) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; 2) робочих проектів землеустрою» [55].

До містобудівної документації, яка використовується при здійсненні регулювання відносин із використання земель населеного пункту, належать: «1) генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту; 2) план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон; 3) детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території; генеральний план населеного

пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту» [57].

Рішення щодо розробки Генплану і його затвердження приймається сільською, селищною чи міською радою. Затверджений генеральний план населеного пункту являється підставою для розробки плану земельно-господарського устрою, який потім стає невід'ємною частиною генерального плану.

План земельно-господарського устрою території населеного пункту складається для здійснення організаційно-правових, природо-охоронних та інженерно-технічних заходів щодо використання земель за цільовим призначення, розподілу земель за формами власності і користування ними для здавання у оренду, забезпечення режиму використання земель у межах охоронних зон, захисту від руйнування.

Ми переконані, що саме наявність розробленого плану земельно-господарського устрою населеного пункту має важливе значення для раціонального використання і охорони земель населеного пункту, оскільки у ньому визначаються: «1) межі земельних ділянок усіх форм власності та користування із зазначенням їх цільового призначення, межі охоронних і санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель; 2) організаційно-правові, фінансові та інші заходи щодо формування екомережі, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації та консервації, забезпечення інженерного захисту; 3) умови використання земель у межах охоронних і санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, а також порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, яких вони можуть зазнати внаслідок встановлення таких зон; 4) інженерно-технічні заходи щодо будівництва захисних споруд, вертикального планування, регулювання рівня ґрунтових вод та режиму стоку поверхневих вод; 5) напрями природоохоронної діяльності; 6) у разі наявності земель, порушених унаслідок провадження господарської

діяльності або природних процесів, у плані передбачаються заходи щодо їх рекультивації» [42].

Цим планом передбачається особливий режим використання земель у межах: «1) санітарно-захисних зон шкідливих і небезпечних об'єктів; 2) округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів; 3) зон санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого водопостачання і водоочисних споруд; 4) водоохоронних зон водних об'єктів; 5) охоронних зон об'єктів культурної спадщини, а також зон регулювання забудови; 6) охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, зелених зон (парків, скверів тощо); 7) сейсмічних зон та зон руйнування земної поверхні, зсувів, затоплення і підтоплення, тектонічних розломів та інших небезпечних природних або антропогенних процесів» [42].

План зонування території розробляється для створення сприятливих умов щодо життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій населеного пункту від надзвичайних ситуацій техногенного чи природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього середовища, охорони і використання територій із особливим статусом. План зонування території населеного пункту встановлює функціональне призначення земельних ділянок та вимоги до забудови окремих територій населеного пункту.

Отже, план зонування території населеного пункту базується на Генеральному плані та є ключовим містобудівним документом, що визначає умови і обмеження використання території у містобудівних потребах в межах визначених зон.

У Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [57] визначено, що «детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Метою розроблення детального плану є визначення планувальної організації і функціонального призначення,

просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції» [57].

Крім містобудівної документації, регулювання відносин щодо використання земель населених пунктів здійснюється також за допомогою документації із землеустрою, до основних видів якої належать: «1) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; 2) проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць; 3) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб; 4) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; 5) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель» [52]. Тобто вітчизняне законодавство має подвійну систему планування охорони і раціонального використання земель населених пунктів.

Ми вважаємо, що таке різноманіття документації не надто позитивно відображаються на управлінській діяльності щодо охорони земель. Тому, для більшої ефективності охоронної управлінської діяльності, слід об'єднати більшість видів землевпорядної та містобудівної документації в одну, розробивши один або два стратегічних документи щодо планування організації забудови, використання і охорони земель населених пунктів.

Сучасний стан охорони земель населених пунктів характеризується відсутністю ефективного механізму здійснення контролю за використанням і охороною земель. Тому, внесення таких змін у законодавство в частині підвищення ефективності самоврядного контролю щодо використання і охорони земель дасть змогу усунути зазначені недоліки, бо за умов реформи децентралізації повноважень ефективний контроль за використанням земельних ресурсів зосереджуватиметься в органах влади територіальних громад, що призведе до більш ефективного та раціонального використання земельного ресурсу для забезпечення екологічного балансу і паритету прав й законних інтересів мешканців населеного пункту на безпечне довкілля.

### **Висновки до розділу 3**

Сучасні проблеми забезпечення раціонального використання земель населених пунктів значною мірою пов'язані із вирішенням таких проблем як обмеженість територій населених пунктів, забруднення навколишнього середовища, неефективне використання економічних інструментів для оцінки стану земельних ресурсів та розробки заходів для найбільш повного використання їх потенціалу, врахування екологічних характеристик території при створенні економіки землекористування та інші. Важливою складовою раціонального землекористування є коректна еколого-економічна вартість. Вирішення даних проблем може бути досягнуто за допомогою розробки методики еколого-економічної оцінки земель на основі встановлених репрезентативних показників, що впливають на стан та використання земель населених пунктів.

Ефективна охорона і раціональне використання земель населених пунктів потребує вирішення низки поточних завдань: 1) встановлення меж населених пунктів і внесення їх до земельного кадастру; 2) проведення інвентаризації земель у межах населених пунктів і відображення її результатів у земельному кадастрі з метою розмежування земель державної і комунальної власності; 3) узгодження містобудівної документації та документації із землеустрою для більш ефективного планування та запровадження у життя управлінських заходів із охорони земель населених пунктів.

## ВИСНОВКИ

Дослідження сучасних тенденцій проведення оцінки земель населених пунктів в Україні дало можливість зробити такі висновки:

1. Землі населених пунктів є особливим об'єктом земельних правовідносин, які охоплюють територію, що включає розташовані в межах населених пунктів і за їх межами землі та земельні ділянки, які призначені для задоволення потреби у розселенні людей і створенні сприятливих екологічних й інших умов для їх проживання, здійснення виробничої та іншої суспільно-корисної діяльності. Основною системоутворюючою категорією земель населених пунктів є землі житлової і громадської забудови, землі транспорту, промисловості, енергетики, оборони, зв'язку та іншого призначення. Таке їх підпорядкування забезпечується відповідно розробленою і затвердженою згідно законодавства порядку містобудівною документацією, яка поширюється на землі у межах населених пунктів, а також і за їх межами.

2. Економічною реалізацією інституціонального управління земельними ресурсами є земельна економіка, серед напрямів якої є вивчення процесів формування рентного доходу на земельні ділянки різного призначення: сільськогосподарська, будівельна, житлова, екологічна, заповідно-охорона, рекреаційна, історико-культурна, туристична, водна, транспортна, енергетична рента. Рівень дохідності землі сприяє збільшенню земельної ренти, вартості та ціни земельної ділянки через підвищений попит та обмежену пропозицію подібних земель на ринку.

3. Грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів може бути нормативною або експертною залежно від призначення й порядку її проведення.

Сферу застосування грошової оцінки земельних ділянок визначає Податковий кодекс України, згідно якого для визначення розміру податку чи орендної плати має використовуватися нормативна грошова оцінка

земельних ділянок. Згідно оновленої методики визначення нормативної грошової оцінки земель, в тому числі й у населених пунктах, міські територіальні громади тепер можуть замовляти лише одну нормативну грошову оцінку земель у кордонах їхньої території. За потреби отримання значення нормативної грошової оцінки кожної конкретної земельної ділянки на території населеного пункту її можна легко отримати на підставі внесених відомостей до Державного земельного кадастру.

4. Експертна оцінка землі населених пунктів є також досить важливим процесом, який допомагає визначити реальну вартість земельних ділянок в межах території населеного пункту. Експертна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться із метою визначення вартості об'єкта оцінки для використання при здійсненні цивільно-правових угод із земельними ділянками. Вона являється необхідним інструментом при реалізації проєктів щодо купівлі-продажу землі, оренди земельних ділянок, розрахунку розміру земельного податку, розподілу спадщини, інших цілей, які пов'язані із власністю на землю, яка є в межах населених пунктів.

5. Сучасні проблеми забезпечення раціонального використання земель населених пунктів значною мірою пов'язані із вирішенням таких проблем як обмеженість територій населених пунктів, забруднення навколишнього середовища, неефективне використання економічних інструментів для оцінки стану земельних ресурсів та розробки заходів для найбільш повного використання їх потенціалу, врахування екологічних характеристик території при створення економіки землекористування та інші. Важливою складовою раціонального землекористування є коректна еколого-економічна вартість. Вирішення даних проблем може бути досягнуто за допомогою розробки методики еколого-економічної оцінки земель на основі встановлених репрезентативних показників, що впливають на стан та використання земель населених пунктів.

6. Ефективна охорона і раціональне використання земель населених пунктів потребує вирішення низки поточних завдань:



- 1) встановлення меж населених пунктів і внесення їх до земельного кадастру;
- 2) проведення інвентаризації земель у межах населених пунктів і відображення її результатів у земельному кадастрі з метою розмежування земель державної і комунальної власності;
- 3) узгодження містобудівної документації та документації із землеустрою для більш ефективного планування та запровадження у життя управлінських заходів із охорони земель населених пунктів.

Дотримання еколого-економічного балансу територій є найважливішим етапом контролю та оцінки ведення економічної діяльності та її впливу на навколишнє природне середовище, а також розробки на його основі інструментів раціонального використання всіх компонентів навколишнього середовища на території населених пунктів. В основі даної системи лежить зонування територій, яке регулює щільність забудови, висоту поверхів забудови, вид використання земельної ділянки, її розміри, вимоги до фасадів будівель та інші обмеження, вимоги, включаючи над- та підземний простір, для запобігання несумісним видам землекористування на суміжних територіях.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Basic principles of financial markets regulation and legal aspects of the legislative requirements Yazlyuk, B., Guley, A., Brukhanskyi, R., Shovkoplias, H., Shvydka, T. *Investment Management and Financial Innovations*, 2018, 15(1), pp. 337–349.
2. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support Brukhanskyi, R.F., Yazlyuk, B.O., Bincharovska, T.A. *Problems and Perspectives in Management*, 2018, 16(2), pp. 241–251.
3. Profitability analysis of digitalization of precision farming Balanovska, T.I., Gogulya, O.P., Troian, A.V., Yazlyuk, B.O. *International Journal of Advanced Science and Technology*, 2020, 29(6 Special Issue), pp. 1030–1036.
4. Анопрієнко Т. В., Мірошніченко А. Ю. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сільського населеного пункту. *Європейські стандарти економічного розвитку, оцінки землеустрою та кадастру: шляхи їх реалізації в Україні*: матер. Міжнар.наук.-практ. конф., 26-27 березня 2015 р. Харків: ХНУМГ. 2015. С. 116–117 с.
5. Безпалько О.М. Роль територіальних громад у забезпеченні місцевого економічного розвитку: теоретичні засади дослідження. *Економіка і організація управління*. 2019. № 1(33). URL: <https://jeou.donnu.edu.ua/article/view/7072>
6. Гаража О. П. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 2. С. 21–24.
7. Гаража О. П. Циклічність управління земельними ресурсами. *Матеріали підсум. наук. конф. проф.-викл. складу, аспірантів і здобувачів ХНАУ*, м. Харків, 24–25 травня 2017 р. Харків: ХНАУ, 2017. С. 28–29.
8. Гаража О.П. Методологічні засади інституціонального управління земельними ресурсами України. *Причорноморські економічні студії*. 2018. № 26-1. С. 47–52.

9. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. *Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення: навч. посібник*. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 156 с.
10. *Гнітецький О.* Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох. *Децентралізація*. 2021. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256>
11. Гринько С. Д., Костяшкін І. О. *Право власності на землю територіальних громад. Університетські наукові записки*. 2020. № 6(78). С. 174-183.
12. *Державні будівельні норми 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»*. Затверджені наказом Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 р. № 44. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2018/08/DBN-360-92.pdf>
13. Дмитренко Р. М. Модифікація методики нормативної грошової оцінки земель як забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 8. С. 127-132.
14. *Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*. URL: <https://data.gov.ua/dataset/e306e6a5-eb59-4bc7-aa3e-fb8f12dd7599/resource/c88d13d7-8ac4-470f-818b-107eab8e6caf>
15. *Дубенкова М.* Експертна оцінка земельної ділянки та навіщо вона потрібна. *Протокол. Юридичний інтернет ресурс*. URL: [https://protocol.ua/ua/ekspertna\\_otsinka\\_zemelnoi\\_dilyanki\\_ta\\_navishcho\\_vo\\_na\\_potribna/](https://protocol.ua/ua/ekspertna_otsinka_zemelnoi_dilyanki_ta_navishcho_vo_na_potribna/)
16. Жмур Н. В., Боковенко В. П. *Методика нормативної грошової оцінки землі: правові особливості. Юридичний вісник*. 2022. № 1 (62). С. 140-145.
17. Жук О. П., Шевченко О. В. *Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2013. № 3. С. 61–67.

18. Заяць В.М. Теорія фактичного доходу та ринок землі. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 6. С. 23–25.
19. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
20. Землекористування в громаді. Практичні рекомендації експертів Проєкту USAID «Говерла». URL: <https://decentralization.gov.ua/news/16182>
21. Іванова Є. О. Правовий режим земель житлової та громадської забудови у містах. *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2004. № 1. С. 130-133.
22. Ігнатенко І. В. Категорії «земля» та «територія» в контексті правового регулювання зонування земель. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2012. № 4. Ч. 2. С. 221-228.
23. Конституція України від 28 червня 1996 року 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
24. Коркуна О. І. Формування понятійно-категоріального апарату територіальних громад. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2019. Вип. 3. С. 26-29.
25. Коробська А. О. Нормативна грошова оцінка земель як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2019. № 1(212). С. 115-124.
26. Кошкалда І., Анопрієнко Т. Сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу. Серія: «Економіка та управління в нафтовій і газовій промисловості*. 2022. № 2(24). С. 124–139.
27. Кравців В. С., Гринів Л. С., Копач М. В., Кузик С. П. Науково-методичні засади реформування рекреаційної сфери: наук. вид. Львів: НАН України; ІРД НАН України. 1999. 78 с.

28. Кулинич А. П. Поняття та склад земель міських територіальних громад: правові питання. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2017. № 4(58). С. 32-37.
29. Лихогруд О. М. Зарубіжний досвід оцінки земель у межах урбанізованих територій. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2016. № 3. С. 78–82.
30. Лихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. Вип. 10. С. 637-641.
31. Максименко О. А. Особливості становлення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки*. 2017. Вип. 27. Ч. 2. С. 30-33.
32. Маркіна І. А., Прилипко І. О., Свириденко С. І. Соціально-економічний розвиток об'єднаних територіальних громад як складова інноваційного потенціалу. *Причорноморські економічні студії*. 2017. Вип. 24. С. 50-53.
33. Мартинюк М. П. Удосконалення методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5\\_2018/162.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/162.pdf)
34. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2021. № 4. С. 18-23.
35. Микула О., Сусак Т. Переваги та недоліки нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Архітектура і сільськогосподарське будівництво*. 2019. № 20. С. 116-120.
36. Носулько Б. Роль місцевого самоврядування у становленні територіальної громади та її соціально-економічному розвитку. *Вісник Дніпровської академії неперервної освіти. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2021. № 1. С. 37-40.

37. Остапчук Т. П. Правові аспекти оцінки земельних активів та прав на них в Україні: сучасний стан розвитку. *Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі*. 2018. № 1(86). С. 35-40.
38. Павлович-Сенета Я.П., Лепіш Н.Я. Територіальні громади в умовах воєнного стану в Україні: адміністративно-правове забезпечення та особливості функціонування. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 4. С. 209-214.
39. Павлюк А. П., Олійник Д. І., Баталов О. А. Територіальна громада як базова ланка адміністративно-територіального устрою України: проблеми та перспективи реформування. Київ: НІСД, 2016. 61 с.
40. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навч. посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
41. Патинська М. М. Теоретико-методологічні підходи до економічної сутності фінансового потенціалу сталого розвитку об'єднаних територіальних громад. *Економіка АПК*. 2019. № 1. С. 95-104.
42. Пересоляк В. Ю. Формування механізму державного управління земельними ресурсами населених пунктів : дис. ... канд. наук з держ. упр. : спец. 25.00.02. Львів, 2006. 222 с.
43. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
44. Попрошаєва О. А., Шулепова О. О. Характеристика правового статусу територіальної громади як первинного суб'єкта місцевого самоврядування. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 3. С. 101-105.
45. Порядок складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту. Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України № 79 від 22.02.2008 року. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/79-2008-п.10>

46. Потапенко С. А. Правові аспекти планування та забудови нових населених пунктів на території України у повоєнний період. *Міжнародний науковий журнал «Грааль науки»*. 2023. № 24. С. 193-195.
47. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 6 вересня 2005 року № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>
48. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
49. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 6 вересня 2012 року № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#Text>
50. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 5 лютого 2015 року № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>
51. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>
52. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatkove-zakonodavstvo/postanovi-kabinetu-ministr/63773.html>
53. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>
54. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р.

- № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
55. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
56. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>
57. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 року № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
58. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
59. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
60. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
61. Ріпенко А. Зонування земель (територій) в межах населених пунктів та за їх межами: правові аспекти. 2010. URL: <https://science.donntu.edu.ua/zk/kovalev/library/article1.pdf>
62. Ріпенко А. І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах. *Держава і право*. 2010. Вип. 47. С. 480-486.
63. Савчук Д. Передача земель громадам та інші нововведення Закону 1423-IX. *Ліга Закон*. 2021. URL: [https://jurliga.ligazakon.net/analytics/204672\\_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-novovvedennya-zakonu-1423-ix](https://jurliga.ligazakon.net/analytics/204672_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-novovvedennya-zakonu-1423-ix)
64. Савчук Л. В., Сеферян А. С. Методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. *Молодий вчений*. 2017. № 10(50). С. 89-93.



65. Сіряченко І. І. Правове регулювання цільового використання земель в межах населених пунктів України: дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06. Одеський держ. ун-т внутр. справ. Одеса, 2013. 177 с.
66. Сіряченко І. І. Правові проблеми юридичних критеріїв розмежування правового режиму земель різних категорій у межах населених пунктів України. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 3. С. 104-106.
67. Скакун О. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник. Харків: Еспада, 2009. 752 с.
68. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель частини територіальної громади – с. Почасевичі Дрогобицького району Львівської області. URL: <https://doc.drohobych-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/>
69. Ткаченко В. В. Основні показники оцінки землі як невід’ємний складник земельної реформи в Україні. *Економічний простір*. 2020. № 154. С. 125-129.
70. Трегуб О. М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2018. Вип. 19. Ч. 3. С. 106-111.
71. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами: навч. посібник. Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2006. 462 с.
72. Третяк А. М., Третяк В. М., Вольська А. О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. *Наукові перспективи*. 2022. № 3(21). С. 131-144.
73. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
74. Шаправський Т. Адміністративно-правове регулювання охорони і використання земель населених пунктів: сучасний стан. *Вісник*

*Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Юридичні науки. 2019. Вип. 21. С. 182-189.*

75. Шевченко Я. О. Правова природа і статус територіальної громади: доктринальний аспект. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2017. № 3. С. 332–343.*
76. Шевченко Я. О. Сучасний стан правового регулювання оцінювання земель в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2015. № 14. Том 2. С. 64-66.*
77. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. *Підприємництво, господарство і право. 2016. № 3. С. 93-97.*
78. Юхно А. С., Клепчева О. В., Погойда В. П. Формування нормативної грошової оцінки земель водного фонду та її практичне застосування. *Український журнал прикладної економіки. 2021. Том 6. № 1. С. 177-184.*