

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

АЛЕКСЄЄВА Вікторія Юріївна

**Грошова оцінка земель територіальних громад //Monetary
evaluation of territory community lands**

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

Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи
ЕОЗм-21 В. Ю. Алексєєва

Науковий керівник:
к.е.н., доцент, А. М. Бутов

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«___» _____ 20___ р.

Завідувач кафедри

_____ Б. О. Язлюк

ЗМІСТ

Вступ	3
Розділ 1. Теоретичні засади визначення місця територіальних громад в системі земельних відносин	6
1.1. Статус територіальної громади як первинного суб'єкта місцевого самоврядування	6
1.2. Особливості правового регулювання земельних відносин в межах територіальних громад	14
Висновки до розділу 1	21
Розділ 2. Грошова оцінка земель територіальних громад як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів	23
2.1. Методологічні засади проведення оцінки земель в Україні	23
2.2. Аналіз методики нормативної грошової оцінки землі в межах території територіальної громади	29
2.3. Особливості здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок у територіальних громадах	39
Висновки до розділу 2	44
Розділ 3. Напрямки удосконалення системи взаємовідносин щодо грошової оцінки земель територіальних громад	46
3.1. Сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель	46
3.2. Актуалізація питання оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад	53
Висновки до розділу 3	59
Висновки	61
Список використаної літератури	65

ВСТУП

Актуальність теми. Перехід великої частини державних земель за межами населених пунктів до власності територіальних громад став значною історичною подією. Громади нарешті отримали змогу стати повноправними господарями на своїй території. Очевидно, підвищення ролі територіальних громад в процесах вирішення всього комплексу земельних питань на їхній території буде сприяти відродженню зацікавленості людей щодо розподілу і характеру використання земельних ресурсів, а ринок земель, відповідно, стане ефективним інструментом для забезпечення раціонального використання й охорони земель.

Оцінка землі є складовим елементом державного земельного кадастру. Здійснення оцінки землі передбачає розробку і запровадження системи нормативно-методичного забезпечення, яка включає ліцензування проведення робіт щодо землеустрою і оціночних робіт; державну експертизу технічної документації щодо оцінки земель; розробку документації із внесення результатів оцінки у державний земельний кадастр; затвердження технічної документації; надання консалтингових послуг; навчальну діяльність та інші види діяльності у царині проведення оцінки земель.

Питання здійснення грошової оцінки землі досліджувалися у наукових працях багатьох вчених, таких як: В. Андрійчук, Р. Вессела, С. Волков, О. Гаража, І. Глушенков, Ю. Дехтяренко, О. Драпіковський, Р. Дмитренко, О. Жаріков, О. Кириленко, Ю. Кірічек, О. Максименко, Д. Маліхіна, Н. Мехеда, З. Паньків, Т. Сідельников, І. Співак, Р. Тихенько, О. Трегуб, Я. Шевченко, М. Шульга та ін.

Мета та завдання дослідження. Мета дослідження полягає у висвітленні правових особливостей грошової оцінки земель територіальних громад, а також проблем, що виникають в практичній площині у процесі її використання.

Перед нами стояли такі завдання:

- розкрити статус територіальної громади як первинного суб'єкта місцевого самоврядування;
- з'ясувати особливості правового регулювання земельних відносин в межах територіальних громад;
- охарактеризувати методологічні засади проведення оцінки земель в Україні;
- проаналізувати методику нормативної грошової оцінки землі в межах території територіальної громади;
- розкрити особливості здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок у територіальних громадах;
- дослідити сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель;
- обґрунтувати актуалізацію питання оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад.

Об'єкт дослідження – вартість земель територіальних громад за сучасних умов адміністративного устрою.

Предмет дослідження – практика здійснення грошової оцінки земель територіальних громад.

Методи дослідження. Для розв'язання визначених у роботі завдань нами використовували наступні методи дослідження: емпіричний, систематизації, узагальнення, порівняльно-правовий, аналізу та синтезу, групування, системний та функціональний.

Наукова новизна проведеного дослідження полягає в розгляді теоретичних підходів до процесів грошової оцінки земель територіальних громад загалом з виділенням шляхів удосконалення процесів визначення вартості землі на їхній території, що дасть змогу забезпечити громадам кращий контроль й ефективніше управління земельними ресурсами, дозволить їм

значно збільшити розмір надходжень до своїх бюджетів від землі та похідних від неї видів економічної діяльності та дасть можливість покращити добробут невеликих містечок та сіл.

Практична значущість результатів дослідження полягає у критичному аналізі існуючої практика здійснення грошової оцінки земель та розробці актуальних пропозицій для підвищення ефективності цих процесів при здійсненні грошової оцінки земель територіальних громад.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИЗНАЧЕННЯ МІСЦЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Статус територіальної громади як первинного суб'єкта місцевого самоврядування

Зміни у політичній системі України, що полягають в побудові правової держави, значно активізували процеси реформування правових інститутів й спровокували зміни у організації державної влади та місцевого самоврядування.

Визнання територіальної громади як джерела самостійної форми публічної влади в нашій країні, як первинного суб'єкта, який має функції та повноваження місцевого самоврядування обумовлює формування і функціонування громади як дієздатного суб'єкта. Такий суб'єкт має бути соціально та політично активним, самодостатнім щодо забезпечення матеріально-фінансовими ресурсами, а також спроможним на ефективне і відповідальне управління власними справами.

Значущим етапом реформи децентралізації влади у нашій країні є створення територіальних громад. Влада вирішила заохотити жителів сіл, селищ та невеликих містечок до об'єднання шляхом надання певних фінансових преференцій, які мали поступово дати можливість територіальним громадам бути спроможними задовольняти потреби свого населення за рахунок коштів, що отримані із їхніх власних джерел.

Адміністративно-територіального реформа та запровадження основ фінансової децентралізації в Україні передбачали фінансову, організаційну і управлінську незалежність територіальної громади від центральних органів влади. Для забезпечення комплексного розвитку конкретної адміністративно-територіальної одиниці її фінансово-економічний потенціал має

характеризуватися наявністю суспільних відносин, об'єктів, ресурсів тощо та можливостями їх використання, управління й організації.

Місцеве самоврядування – це «система організації діяльності місцевих жителів на відповідній території, що є комплексом різноманітних інститутів, який функціонує як єдиний цілісний механізм, а його провідною ланкою є територіальна громада» [58, с. 333].

У Конституції України закріплено правосуб'єктність територіальної громади, яка полягає у «належному саме їй праві на здійснення місцевого самоврядування, яке реалізується через самостійне вирішення громадою питань місцевого значення в межах чинного законодавства» [21].

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [48] трактує поняття «територіальна громада» як «жителів, які об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або як добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр» [48].

О. Скакун визначає, що територіальна громада є «сукупністю громадян – носіїв права, які об'єднані за територіальною ознакою, а також має відповідні юридичні можливості для реалізації цього права» [51, с. 12].

О. Батанов поняття територіальної громади розуміє як «первинний суб'єкт місцевого самоврядування, що складається з фізичних осіб – жителів (громадян України, іноземних громадян, осіб без громадянства, біженців, вимушених переселенців), які постійно мешкають, працюють на території села (або добровільного об'єднання в спільну громаду кількох сіл), селища або міста, безпосередньо або через сформовані ними муніципальні структури вирішують питання місцевого значення, мають спільну комунальну власність, володіють на даній території нерухомим майном, сплачують комунальні податки, а також пов'язані індивідуальними територіальними зв'язками системного характеру» [3, с. 47].

І. Бутко трактує територіальну громаду як «людей, які мешкають у певних територіальних межах та об'єднані спільними інтересами» [5, с. 7].

Сформульовані у наукових працях та законодавчих актах підходи до визначення сутності територіальної громади ми узагальнили у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Підходи до визначення сутності поняття «територіальна громада»

Автор	Визначення
М. Орзіх	Територіальна громада – «первинний суб'єкт місцевого самоврядування, єдиний на території соціальний субстрат, який має власні інтереси, до складу якого входять громадяни України, іноземці, особи без громадянства, що постійно мешкають або працюють на даній території, або володіють на території нерухомим майном, або сплачують місцеві податки та збори» [33, с. 63]
М. Баймуратов	Територіальна громада – «сукупність фізичних осіб, що постійно мешкають на відповідній території та пов'язані між собою територіально-особистими зв'язками системного характеру» [1, с. 370]
О. Гейда	Територіальна громада є «поліструктурним об'єднанням. Визначальною ознакою, за якою законодавець поділяє територіальні громади на види, є адміністративно-територіальний устрій нашої держави згідно з положеннями Конституції та законів України» [7, с. 10]
С. Сахненко	Територіальна громада є «соціальними спільностями, що складаються в результаті взаємодії людей, вони мають якості, що можна трактувати як об'єктивні: самоврядність, спроможність безпосередньо здійснювати властиві їм соціальні функції та первинність стосовно тих суб'єктів права, що формуються народом, націями» [61, с. 139]
В. Коваленко	Територіальна громада – це «сукупність громадян України, котрі спільно проживають у міському чи сільському поселенні, мають колективні інтереси та визначений законом правовий статус» [20, с. 44]
Конституція України	Територіальна громада – це «жителі одного чи декількох населених пунктів, які добровільно об'єднуються в одну територіальну громаду для вирішення питань місцевого значення, а саме: обирають сільського, селищного чи міського голову, старостів і депутатів ради, які представляють та захищають інтереси громади; управляють майном, що є в комунальній власності; затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання; затверджують бюджети та контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки та збори відповідно до закону; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції» [21]
Цивільний кодекс України	Територіальні громади є «юридичними особами, мають свої рахунки, надходження..., можуть створювати комунальні підприємства, навчальні заклади, підприємницькі товариства, брати участь в їх діяльності на загальних підставах» [55]

Європейська хартія місцевого самоврядування	Одним із специфічних суб'єктів місцевого самоврядування є територіальна громада. Її специфіка полягає в тому, що «на місцевому рівні можна розглядати перетворення територіальної громади з учасника управління на його первинного суб'єкта. Під управлінням розуміють будь-який цілеспрямований вплив суб'єкта управління на об'єкт управління. Самостійність місцевого самоврядування, що знаходить свій вияв у організаційній і матеріально-фінансовій відокремленості, самостійному вирішенні місцевих справ у рамках компетенції, закріпленої законодавством, самостійній відповідальності органів і посадових осіб місцевого самоврядування» [14]
---	---

Аналізуючи наведені трактування можна охарактеризувати територіальну громаду як суб'єкта місцевого самоврядування, що бере участь в процесах вирішення питань місцевого значення.

Територіальна громада виступає джерелом місцевої влади та є основним суб'єктом місцевого самоврядування. Більшість дослідників у своїх наукових працях виділяють такі її основні ознаки: «1) населення, як спільнота людей; 2) простір у межах певних кордонів (наприклад, адміністративних, економічних, географічних тощо); 3) соціальна взаємодія (наприклад, спільні правила, норми поведінки тощо); 4) почуття спільноти (наприклад, почуття приналежності, психологічна ідентифікація тощо)» [56, с. 337].

М. Баймуратов під час своїх досліджень виділив такі ознаки територіальної громади: «1) територіальна, що являє собою спільне проживання осіб на певній території; 2) інтегративна, що полягає в об'єднанні всіх жителів певної території, в незалежності від громадянства цієї держави; 3) інтелектуальна полягає у спільності інтересів жителів, які виявляються через широкий спектр системних індивідуально-територіальних зв'язків, що виникають між жителями відповідної громади, та мають специфічний характер; 4) майнова, адже громада є суб'єктом права комунальної власності; 5) фіскальна, що полягає у сплаті членами громади місцевих податків і зборів» [1, с. 370].

Тому, процес формування та функціонування територіальних громад вимагає «не тільки наявності простої сукупності жителів певного населеного пункту, а й наявності дієздатного суб'єкта, соціально-політично активного, само достатнього щодо забезпечення матеріально-фінансовими ресурсами, а також здатного до відповідального та ефективного управління власними справами» [56, с. 333].

В основі місцевого самоврядування має лежати усвідомлення територіальною громадою наявності у неї власних спільних інтересів, що можуть суттєво відрізнятися від інтересів інших територіальних громад чи держави.

При цьому важливе значення мають фінансові інтереси територіальної громади, які виражають певну корисність, реалізуючи яку, громада може забезпечувати власну самостійність та саморозвиток.

Характеристиками фінансових інтересів територіальних громад включають такі «аспекти:

- відображаючи соціальні та економічні потреби, фінансові інтереси є стимулом до розвитку територіальних громад і одночасно чинником забезпечення їхньої фінансової безпеки;

- колективна природа фінансових інтересів територіальної громади вимагає досягнення консенсусу її членів при визначенні пріоритетів і дотримання останніх при виникненні загроз фінансовій безпеці громади;

- фінансові інтереси зосереджені на забезпеченні необхідного обсягу та якісних за своєю структурою фінансових (відповідно, матеріальних, трудових, інформаційних тощо) ресурсів, які забезпечують життєдіяльність територіальної громади;

- за умов бюджетної децентралізації між територіальними громадами можливе загострення конкурентної боротьби за обмежений фінансовий (насамперед, бюджетний) ресурс;

– фінансові інтереси різних територіальних громад об’єктивно відрізняються за напрямком, структурою й строками реалізації. Ще більшою мірою такі відмінності існують між фінансовими інтересами територіальних громад і загальнонаціональними фінансовими пріоритетами» [36, с. 15].

Модель територіальної громади як об’єкта публічного управління на рівні місцевого самоврядування ілюструє умови, за яких відбувається їх діяльність (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Модель територіальної громади як об'єкта публічного управління на рівні місцевого самоврядування [40, с. 103]

З останньої характеристики фінансових інтересів територіальних громад випливає питання про суб'єктів забезпечення достатнього рівня фінансової безпеки територіальних громад та ступінь участі в цьому процесі загальнодержавних органів влади.

Суб'єктами забезпечення фінансової безпеки територіальних громад виступають органи місцевого самоврядування, а також загальнодержавні органи влади. Але фінансовим інтересам територіальних громад властиві особливі риси, що відрізняють їх від загальнодержавних інтересів. Тому за умов реалізації політики бюджетної децентралізації досить актуальним є розмежування сфер відповідальності за формування достатнього рівня фінансової безпеки територіальних громад між місцевим та загальнонаціональним рівнями управління. Органи центральної влади змушені у процесі вдосконалення механізму міжтериторіального перерозподілу фінансових ресурсів діяти так, щоб унеможливити посилення фінансової безпеки одних територіальних громад за рахунок ослаблення фінансової безпеки для інших територіальних громад, а також фінансової безпеки держави загалом.

У зв'язку із цим належне управління розвитком територіальних громад вимагає точного та грамотного визначення цілей спільної діяльності суб'єктів територіальної громади, якими є органи місцевої влади та населення.

Чимало науковців характеризують територіальну громаду з точки зору комплексності як систему із сукупністю низки екзо- та ендогенних взаємозв'язків, відповідним географічним розташуванням із врахуванням соціальних чи історичних умов людської діяльності (рис. 1.2).

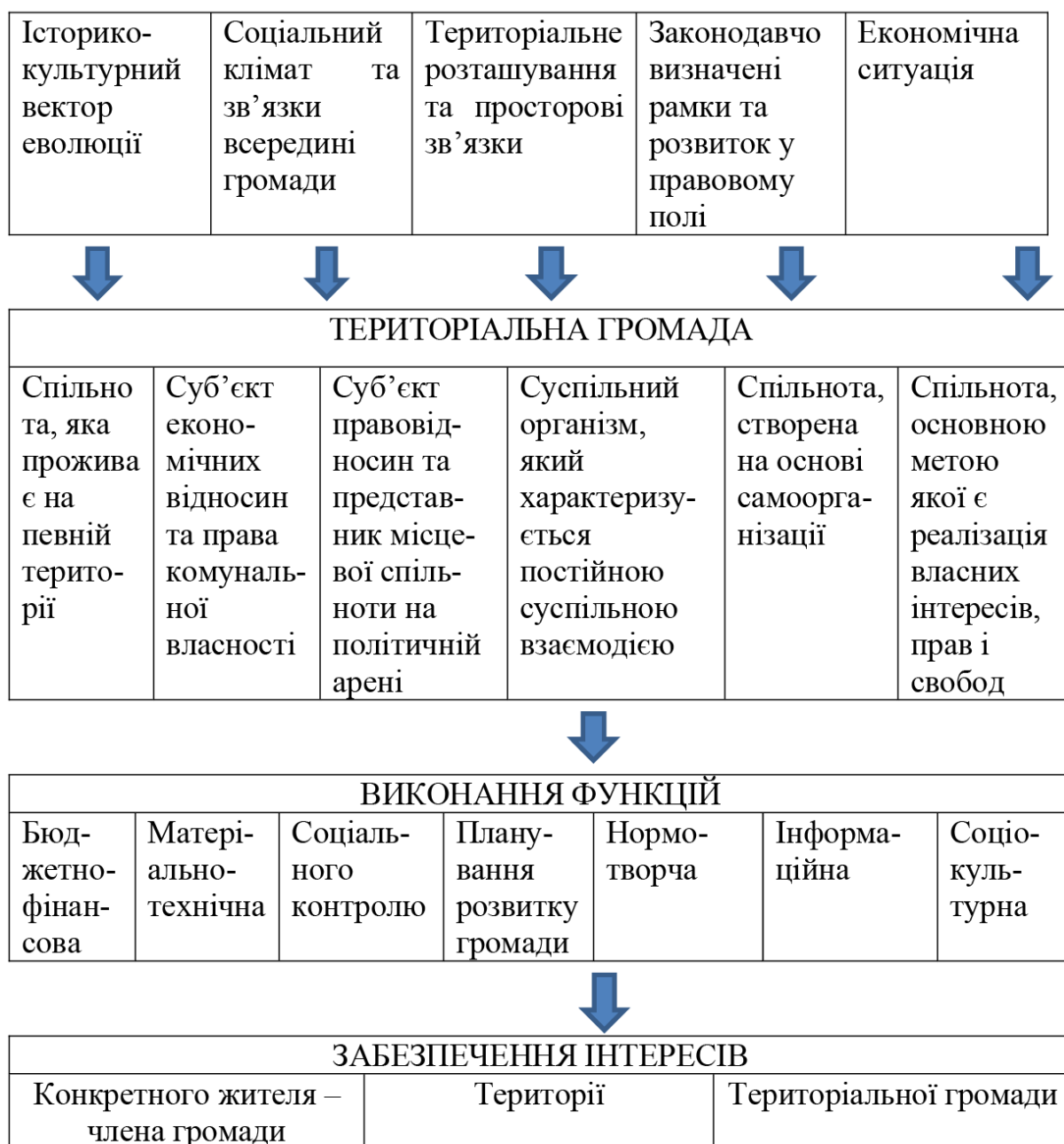


Рис. 1.2 Схематичне відображення особливостей функціонування територіальної громади як суб'єкта та об'єкта місцевого самоврядування [40, с. 104]

Соціальний і економічний розвиток територіальної громади виступає невід'ємним чинником, за рахунок якого досягається більш високий соціальний, політичний та економічний рівень розвитку держави в цілому. Для забезпечення

такого процесу система управління має бути ефективною, а розвиток організації органів місцевого самоврядування – основним стратегічним пріоритетом у розбудові держави, так як саме процеси децентралізації є засадничими під час трансформації нашої країни у правову демократичну державу із розвинутою, соціально орієнтованою ринковою економікою.

1.2. Особливості правового регулювання земельних відносин в межах територіальних громад

Правові основи формування комунальної власності на землю закладені в Конституції України, де визначено «землю, яка перебуває у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах матеріальною основою місцевого самоврядування» [21]. Розвиток цих положень було здійснено у Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» [48], який до об'єктів комунальної власності територіальних громад відносить землю та інші природні ресурси. Проте у рамках спеціального земельного законодавства право комунальної власності появилось лише у 2001 році після прийняття нового Земельного кодексу України, який передбачив, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам є комунальною власністю. Але за територіальною ознакою право комунальної власності було визначено лише в межах населеного пункту. Це положення обмежило повноваження органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями, які були на території відповідних рад. Тобто, до земель комунальної власності відносилися лише землі у межах населених пунктів, за винятком ділянок, що були у приватній та державній власності.

Зараз в Україні триває тенденція до розширення сфери комунальної власності на землю. Це пов'язано із процесами децентралізації управлінської сфери в цілому, оскільки наявний територіальний устрій досить обмежує економічний розвиток територіальних громад через існування концентрації у

органах державної влади значних повноважень щодо розподілу земель на території нових громад. Селяни втратили місце традиційної зайнятості, позбавлені засобу виробництва через юридичні конструкції, які обумовив процес урбанізації. Адміністративно-територіальна реформа в Україні передбачала об'єднання територіальних громад, що мало забезпечити належні механізми набуття земель в межах території громад у їхню власність, так як, земля є основною умовою економічного і соціального розвитку самих територій, а також відповідних громад.

Проблема набуття права розпорядження територіальними громадами земельними фондами за межами населеного пункту передбачалася у коаліційній угоді 2014 році. Тоді до Верховної Ради України було подано низку законопроектів, які «передбачали розширення земель комунальної власності за рахунок віднесення до їхнього складу всіх земель державної власності за межами населених пунктів на території об'єднаних територіальних громад, які створюються відповідно закону, згідно з перспективним планом формування територій громад, за винятком земельних ділянок, що залишаються в державній власності для забезпечення основних функцій держави» [10, с. 179].

Проте лише починаючи із 2018 року в нашій державі активно стартувала кампанія щодо інвентаризації земель державної власності, за підсумками якої було проведено інвентаризацію земельних масивів державної землі, і інформацію про ці земельні ділянки було занесено у Державний земельний кадастр (ДЗК).

На той момент натхнення до здійснення докорінних змін у управлінні та розпорядженні земельними ресурсами в Україні у депутатів не було, тому, як наслідок, до прийняття Закону України № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [41] землями сільськогосподарського

призначення державної форми власності, які знаходились за межами населених пунктів продовжували розпоряджатися територіальні органи Держгеокадастру.

Монополія Держгеокадастру продовжилась і після 31 січня 2018 року, коли уряд прийняв розпорядження № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [50]. Цим розпорядженням передбачалося проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної форми власності в Україні, а передача сільськогосподарських земель Держгеокадастром у розпорядження територіальних громад передбачалася виключно за погодженням із відповідними територіальними громадами.

Деякі земельні ділянки сільськогосподарського призначення після інвентаризації передавалися Держгеокадастром у комунальну власність територіальних громад на підставі процедури, встановленої Земельним кодексом України.

Все змінилося, коли законодавець у 2021 році прийняв Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [41], яким продовжив курс на реалізацію повноцінної децентралізації щодо надання територіальним громадам повноважень із розпорядження землями державної власності.

Розглянемо ключові законодавчі новели даного нормативного документу.

1. Територіальні громади набули повноважень із розпорядження землями державної власності, які розташовані у межах їхніх територій.

Для збереження земельного банку територіальних громад законодавець встановив заборону для органів державної влади, таких як облдержадміністрації, райдержадміністрації та територіальні органи Держгеокадастру, на розпорядження земельними ділянками державної

власності, права щодо яких не є зареєстрованими за територіальними громадами.

З цього моменту до земель комунальної власності територіальних громад належать усі землі державної власності, що розташовані за межами населених пунктів в межах даних територіальних громад. Це перш за все стосується несформованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок.

Що ж до сформованих земельних ділянок в Державному земельному кадастрі, щодо яких права державної власності зареєстровані у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ДРРП), то вони переходять в комунальну власність територіальних громад із моменту державної реєстрації такого права.

Усі інші земельні ділянки та землі, які ще не сформовані у земельні ділянки, переходять до комунальної власності з моменту набрання чинності даного пункту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [41].

Це означає, що територіальні громади у межах належної їм території можуть розпоряджатися землями майже всіх категорій, крім «земель оборони, земель, які перебувають в постійному користуванні органів державної влади, земель лісогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення загальнодержавного значення, земель під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності та ін.» [17].

Також цей у законі зазначалося, що раніше отримані дозволи на розроблення документації щодо землеустрою зберігають свою чинність, а затверджувати таку документацію тепер будуть вже самі територіальні громади.

Таким чином, усі несформовані земельні ділянки державної власності, що є за межами населених пунктів але в межах відповідної територіальної громади,

у автоматичному порядку переходять до комунальної власності такої громади за адміністративно-територіальним принципом. А для набуття права комунальної власності на сформовані земельні ділянки в базі Державного земельного кадастру територіальним громадам треба перереєструвати це право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При цьому, перехід до громади права власності на такі земельні ділянки, не є підставою для припинення права оренди чи інших речових прав, а будь-які зміни до таких договорів не вимагаються та здійснюються виключно за згодою сторін.

Перехід великої частини державних земель за межами населених пунктів до власності територіальних громад став значною історичною подією. Громади нарешті отримали змогу стати повноправними господарями на своїй території, приймати відповідні рішення щодо землеустрою, визначати долю земель у інтересах місцевих мешканців, самостійно вирішувати питання економіки, фінансів, будівництва, соціальної сфери, охорони культурної спадщини, екології згідно комплексних планів просторового розвитку. Завдяки цьому територіальні громади зможуть забезпечити кращий контроль й ефективніше управління земельними ресурсами, що дозволить їм значно збільшити розмір надходжень до своїх бюджетів від землі та похідних від неї видів економічної діяльності, а це, у свою чергу, дасть можливість покращити добробут невеликих містечок та сіл.

2. Значне спрощення процедури погодження документації щодо землеустрою і скасування державної експертизи землевпорядної документації.

Зміни до Земельного кодексу України суттєво звузили перелік компетентних органів, з якими треба узгоджувати документацію щодо землеустрою.

Починаючи із 28 квітня 2021 року відбулося фактичне скасування державної експертизи землевпорядної документації. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» втратив чинність і,

відповідно, значно спростився процес відведення та оформлення земельних ділянок.

Ці законодавчі зміни значно спростили процедуру погодження розробленої документації і суттєво зменшили часові затрати щодо реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі й її передачу в користування чи власність.

3. З 27 травня 2022 року виконавчі органи сільських, селищних, міських рад отримали повноваження щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Функції щодо державного контролю за використанням і охороною земель виконують територіальні органи Держгеокадастру. Проте, починаючи із 27 травня 2022 року такі функції також можуть здійснювати виконавчі органи територіальних громад якщо відповідною радою громади буде прийняття рішення про здійснення такого контролю.

Такі зміни є важливими для територіальних громад, оскільки дають можливість здійснювати контроль за дотримання земельного законодавства землевласниками чи землекористувачами всіх категорій і форм власності на території громади.

4. Нові умови процедури зміни цільового призначення або виду використання земельних ділянок.

Зміна цільового призначення приватних земельних ділянок може здійснювати відповідною радою територіальної громади. Із відкриттям ринку сільськогосподарської землі законодавець передбачив «можливу масовість набуття особами, які не можуть набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (юридичними особами) у власність несільськогосподарських земель з ціллю подальшої зміни їх цільового призначення (зі зміною категорії) з несільськогосподарського призначення на «сільськогосподарське призначення» [50]. Якщо такі особи реалізують

процедуру зміни цільового призначення земельної ділянки (зі зміною категорії), тоді у них появиться зобов'язання відчужити земельну ділянку протягом одного року із дати внесення такої інформації до Державного земельного кадастру.

Щодо виду використання земельної ділянки в рамках категорії земель і її цільового призначення, то зараз «види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються власником (користувачем) самостійно, в межах вимог, встановлених до використання цієї категорії земель (з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою)» [50].

Органи місцевого самоврядування тепер можуть затверджувати проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які будуть змінювати цільове призначення. Таке право додатково посилює вплив територіальної громади на містобудівну та планувальну перспективу розвитку своєї громади.

Позитивні зміни відбулися і в процедурі зміни виду використання земельної ділянки. Раніше така зміна не була встановлена і суди прирівнювали її до процедури зміни цільового призначення земельної ділянки. Для цього треба було обов'язково розробляти проект землеустрою для відведення земельної ділянки, погоджувати його та затверджувати. Зараз землекористувач або землевласник має право змінювати вид використання належної земельної ділянки враховуючи містобудівну перспективу й власні економічні потреб чи цілі.

5. Скасовано потребу у отриманні спеціального дозволу на зняття і перенесення ґрунтового покриву.

Тепер власники земельних ділянок чи землекористувачі мають право проводити «зняття і перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою (без необхідності отримання дозволу від Держгеокадастру). Розробляти робочий проект землеустрою непотрібно, у

випадку якщо переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) відбувається у межах однієї і тієї самої земельної ділянки, яка відноситься до одного з наступних цільових призначень – для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів» [50].

Розглянуті зміни значно спростили забюрократизовану і недосконалу процедуру отримання дозволів від Держгеокадастру. Тепер замовник несе повну відповідальність за дотримання встановлених вимог і нормативів щодо зняття і перенесення родючого шару ґрунту на земельну ділянку.

Отож маємо підстави стверджувати, що в нашій країні послідовно вирішуються питання комунальної власності територіальних громад на землю завдяки законодавчому закріпленню території громади та поширення юрисдикції відповідного органу місцевого самоврядування на територію як у межах населеного пункту, так і за його межами. Зміни до Земельного кодексу України поширили право комунальної власності територіальних громад на усі землі, що розташовані у межах таких громад, за виключенням земель інших форм власності та земель, які не можуть переходити із державної власності.

Розглянуті нами особливості правового регулювання земельних відносин в межах територіальних громад передбачають проведення подальших наукових розробок у цій сфері.

Висновки до розділу 1

На основі аналізу законодавчих актів та наукових досліджень багатьох вчених, можна визначити територіальну громаду як первинну одиницю у системі адміністративно-територіального устрою, яка спроможна самостійно чи

через органи місцевого самоврядування вирішувати усі питання місцевого значення.

Перехід великої частини державних земель за межами населених пунктів до власності територіальних громад став значною історичною подією. Громади нарешті отримали змогу стати повноправними господарями на своїй території, приймати відповідні рішення щодо землеустрою, визначати долю земель у інтересах місцевих мешканців, самостійно вирішувати питання економіки, фінансів, будівництва, соціальної сфери, охорони культурної спадщини, екології згідно комплексних планів просторового розвитку. Завдяки цьому територіальні громади зможуть забезпечити кращий контроль й ефективніше управління земельними ресурсами, що дозволить їм значно збільшити розмір надходжень до своїх бюджетів від землі та похідних від неї видів економічної діяльності, а це, у свою чергу, дасть можливість покращити добробут невеликих містечок та сіл.

РОЗДІЛ 2

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

2.1. Методологічні засади проведення оцінки земель в Україні

Оцінка землі є складовим елементом державного земельного кадастру.

Правове регулювання оцінки земель проводиться згідно із Конституцією України, Земельним кодексом України, Законами України «Про оцінку земель» [49], «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [48], Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [43], Національних стандартів оцінки та інших нормативно-правових актів, які регламентують порядок проведення оцінки земель, виконання земельно-оціночних робіт, перелік технічної документації і звітів щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок. Об'єктом оцінки землі виступає територія певної адміністративно-територіальної одиниці, територія оціночних районів і зон, окремі земельні ділянки або їх сукупність, права на земельні ділянки в межах території України.

Оцінка землі ґрунтується на таких основних принципах: «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» [37, с. 8].

Здійснення оцінки землі передбачає розробку і запровадження системи нормативно-методичного забезпечення, яка включає ліцензування проведення робіт щодо землеустрою і оціночних робіт; державну експертизу технічної

документації щодо оцінки земель; розробку документації із внесення результатів оцінки у державний земельний кадастр; затвердження технічної документації; надання консалтингових послуг; навчальну діяльність та інші види діяльність у царині проведення оцінки земель.

Функції управління земельними ресурсами виконує Державний земельний кадастр, який функціонує у межах всіх адміністративно-територіальних утворень та господарських рівнів. В Державному земельному кадастрі відображаються усі відомості, пов'язані із реєстрацією земельних ділянок землевласників та землекористувачів, бонітуванням ґрунтів і економічною оцінкою земель, обліком кількості і якості земельних ресурсів, нормативної грошової оцінки земель.

Введення в Україні земельного кадастру стало початком проведення робіт щодо бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель. Ці складові елементи земельного кадастру пройшли досить тривалий процес розвитку та удосконалення. В його рамках бонітування ґрунтів є порівняльною оцінкою ґрунтової родючості земельних ділянок, яка виражається показниками придатності ґрунтів до використання у сільському господарстві з метою вирощування культур, а економічна оцінка земель представляє собою оцінку природного ресурсу та основного засобу виробництва в галузі сільського господарства.

Результати проведення оцінки земель характеризують їхню продуктивність, дохідність та ефективність використання і використовуються з метою вирішення таких завдань: «виявлення і широке використання всіх резервів і можливостей земельних ресурсів з метою підвищення рівня суспільного виробництва; розподіл земельних ресурсів у міжгалузевому аспекті, беручи до уваги пріоритет використання цінних земель у сільському господарстві; визначення втрат сільського господарства у разі вилучення продуктивних земель для несільськогосподарських потреб; визначення цінності

земель у складі природних ресурсів і ресурсного потенціалу агропромислового комплексу; визначення розмірів стягнень за порушення земельного законодавства за результатами державного контролю за використанням і охороною земель та їх моніторингу; розміщення і спеціалізація сільськогосподарського виробництва у різних природно-економічних зонах і районах з метою створення найкращих умов для вирощування сільськогосподарських культур і забезпечення економії суспільно необхідних затрат; надання земельних ділянок для ведення селянських (фермерських) господарств, виходячи із середньої оцінки земель у господарстві; об'єктивний аналіз рівня використання земель і господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, госпрозрахункових виробничих підрозділів; планування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції на основі нормативів, беручи до уваги оцінку земель та інших ресурсів, з метою вирівнювання економічних можливостей господарств, що знаходяться у неоднакових природно-економічних умовах господарювання; економічне обґрунтування проектів внутрігосподарського землеустрою, зокрема організації угідь та організації системи сівозмін із метою концентрації посівів сільськогосподарських культур на землях, екологічно придатних для їх вирощування; економічне регулювання земельних відносин у разі передачі земель у власність, спадщину, під заставу, дарування, купівлі-продажу земельних ділянок та права оренди, визначення ставок плати за землю, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, визначення вартості землі для паювання, оцінки земельних часток (паїв) і здійснення операцій з ними, включаючи їх заставу; економічне обґрунтування організації території селянських (фермерських) господарств; визначення розмірів плати за землю, передану у власність і надану у

користування, залежно від якості та місцеположення земельної ділянки; економічне стимулювання збалансованого використання та охорони земель» [37, с. 11].

Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель в структурі Державного земельного кадастру розглядається як єдиний процес, пов'язаний із оцінкою землі. Залежно від мети проведення оцінки та методів, які при цьому використовуються, оцінка земель поділяється на;

- бонітування ґрунтів;
- економічну оцінку земель;
- грошову оцінку земельних ділянок (нормативну і експертну).

Бонітування ґрунтів – це «порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах» [49].

Бонітування ґрунтів є основою для проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Воно враховується при визначенні економічної придатності ґрунтів до вирощування на них сільськогосподарських культур, а також втрат сільсько- і лісогосподарського виробництва. Бонітування ґрунтів проводиться згідно державних стандартів, норм та правил на землях сільськогосподарського призначення і лісового фонду.

Бонітування ґрунтів щодо земель сільськогосподарського призначення здійснюється хоча б один раз на 7 років. До його виконання залучаються юридичні особи, які мають ліцензії щодо проведення робіт із землеустрою.

Економічна оцінка земель – це «оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі» [37, с. 12].

Результати, які отримують під час економічної оцінки земель, використовують для нормативної грошової оцінки земельних ділянок, проведення аналізу ефективності використання земель та визначення придатності земель сільськогосподарського призначення з економічної точки зору для вирощування сільськогосподарських культур.

Проводять економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності хоча б один раз на 5-7 років. Таку оцінку виконують юридичні особи, які мають ліцензії на право проведення робіт із землеустрою.

Грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною в залежності від призначення і порядку її проведення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це «капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами» [49]. Вона використовується з метою визначення розміру земельного податку, орендної плати на земельні ділянки комунальної чи державної власності, розміру державного мита при обміні, отриманні у спадок або даруванні земельних ділянок, розміру втрат сільсько- і лісогосподарського виробництва. Також нормативна грошова оцінка може використовуватися для розробки показників та механізмів економічного стимулювання охорони земель та їх раціонального використання.

Нормативну грошову оцінку земель здійснюють згідно чинних нормативно-правових актів незалежно від категорії земель чи форми власності хоча б один раз на 5-7 років, а щодо земель несільськогосподарського призначення – хоча б один раз на 7-10 років. Виконання нормативної оцінки здійснюють юридичні особи, які мають відповідні ліцензії щодо проведення діяльності із землеустрою.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є «результатом визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом з

питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту» [49].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, а також прав на них здійснюється для визначення вартості об'єкта оцінки.

Вартість земельної ділянки визначається як еквівалент цінності земельної ділянки, який виражений в ймовірній сумі грошей, що може отримати продавець такої ділянки.

Експертна грошова оцінка землі проводиться з метою здійснення цивільно-правових угод із земельними ділянками та правами на них, якщо: «відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; застави земельної ділянки відповідно до закону; визначення інвестиційного внеску в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, якщо їх вносять 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 і права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України; визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором, рішення суду» [37, с. 14].

У інших випадках грошова оцінка земельних ділянок здійснюється за згодою сторін, а також у випадках, які передбачаються в чинному законодавстві України.

Суб'єктами оціночної діяльності щодо здійснення оцінки земель є: «органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, зацікавлені у проведенні оцінки земельних ділянок; юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку; фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку; юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою» [37, с. 14].

Підставою для проведення бонітування ґрунтів, економічної оцінки та нормативної грошової оцінки земельних ділянок виступає відповідне рішення державного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування. Також проведення нормативної грошової оцінки визначених земельних ділянок може відбуватися на підставі договору, який укладають між собою зацікавлені особи.

2.2. Аналіз методики нормативної грошової оцінки землі в межах території територіальної громади

Здійснюючи грошову оцінку земельних ділянок територіальні громади отримують вартісний орієнтир цінності землі своїх територій. В Україні грошова оцінка землі здійснюється у двох формах: нормативної оцінки та експертної (ринкової) оцінки.

Для початку дамо визначення нормативної грошової оцінки та її впливу на наповнення місцевих бюджетів.

У Законі України «Про оцінку земель» [49] зазначається, що «нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами» [49].

Для наповнення місцевих бюджетів територіальних громад проведення цієї оцінки має визначальне значення, оскільки саме від її розміру: вираховується відсоток щодо вартості оренди землі, залежить розмір суми земельного податку, який є місцевим податком і надходить в бюджет відповідної територіальної громади.

Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [45] 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» [45].

Прийняття цієї Постанови вирішило проблему уніфікації підходу до визначення нормативної грошової оцінки земель на основі поєднання трьох окремих методичних підходів до 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» [47]; 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)» [43]; нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка регламентувалася постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [44]. Зазначені три постанови тепер втратили свою чинність.

Згідно нової методики визначення нормативної грошової оцінки земель територіальним громадам тепер треба замовляти лише одну нормативну грошову оцінку земель у межах їхньої території. При необхідності отримання значення нормативної грошової оцінки кожної конкретної земельної ділянки на території громади її можна легко отримати на підставі внесених відомостей у Державний земельний кадастр. Фактично, об'єднання трьох окремих методик, які мали місце раніше, сприяє спрощенню проведення нормативної грошової оцінки земель та зменшує складність проведення відповідних розрахунків.

Отже, нормативна грошова оцінка земель здійснюється відповідно до 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, м²; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт, вплив великих міст; Км2 – коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення; Км4 – коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки; Кцп – коефіцієнт цільового призначення земельної ділянки; Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим

призначенням; Кні – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки» [45].

Нова Методика набула чинності з 01 січня 2023 року і передбачає, що «об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини)» [45]. Згідно Закону України «Про оцінку земель» [49] визначено, що «об'єктами оцінки земель є крім земельних ділянок і територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон» [49].

Більшість коефіцієнтів для обрахунку нормативної вартості 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» [45] (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 [45]

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн. за м²
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 лісогосподарського призначення та земель водного фонду, норматив капіталізованого рентного доходу визначається в розрізі категорій земель» [45] (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 лісогосподарського призначення та земель водного фонду (Нрд) [45]

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн за гектар
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 лісогосподарського призначення	5976
Землі водного фонду	13 210

Проте, окремі показники, як наприклад Км4 – доведеться вираховувати для кожної території окремо.

Також важливий вплив на достовірність оцінки має коефіцієнт (Кмц), який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням, зокрема: 1) в межах населених пунктів; 2) за межами, населених пунктів; 3) для земель оздоровчого призначення і земель історико-культурного призначення.

За межами населених пунктів для більшості цільового призначення цей показник вказаний за областями. Так, наприклад, для Тернопільської області даний коефіцієнт складає 0,77, а для Львівської та Запорізької – 1,1. Проте для земельних ділянок, які розташовані в межах населених пунктів ці показники вказані за областями але вже із врахуванням чисельності населення у конкретному населеному пункті, який представляє адміністративний центр громади. І якщо такий коефіцієнт для населеного пункту із населенням менше 0,2 тис. осіб, наприклад, для Тернопільської області – 1,026, то для Львівської – 1,298, а для Запорізької – 0,716.

Звичайно, кожна територіальна громада має самостійно вникнути у особливості нових розрахунків нормативної оцінки, бо від цього напряду будуть залежати дохідна частина їхніх місцевих бюджетів.

Варто зазначити, що недоотримання надходжень до бюджетів територіальні громади будуть мати від земельних ділянок щодо яких не проведена нормативна оцінка, а також від земель, які не сформовані у земельні ділянки. Щодо земель, по відношенню до яких не проведена нормативна оцінка, Податковий кодекс передбачає, що «сплата земельного податку вираховується від вартості ріллі по області, зі ставкою не більше 5 %, , а для лісових земель не більше 0,1%, орендної плати – не більше 12%» [39]. Середня вартість ріллі по області коливається від 29 000 гривень /га в Тернопільській до 33 000 гривень/га в Черкаській. Для прикладу порахуємо Тернопільській області земельний податок буде $29000 \times 5\% = 1450$ гривень/га, а по Черкаській області – $33\ 000 \times 5\% = 1650$ гривень/га, тоді розмір орендної плати буде приблизно по

Тернопільській області $1450/10000 = 0,145$ гривень/м², по Черкаській області – $1650/10000 = 0,165$ гривень/м². Вартість м² землі, після врахування відсотку земельного податку чи орендної плати, щодо якої проведено нормативну оцінку, буде в рази більшою.

Розглянемо результати оцінки орних земель на прикладі території Війтівецької громади Хмельницького району Хмельницької області. Згідно Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення нормативна грошова оцінка «визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів областей, згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь)» [45].

Для Віньковецького природно сільськогосподарського району Хмельницької області норматив капіталізованого рентного доходу складає 36 000 грн/га, а середній бал бонітету ґрунтів орних земель – 25. Нормативна грошова оцінка агропромислових груп ґрунтів ріллі відповідної земельної ділянки здійснюється за формулою:

$$Ga_{гр.з.д.} = G_y \times Ba_{гр} : B, \quad (2.2)$$

де « $Ga_{гр.з.д.}$ – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідної земельної ділянки, гривень за гектар; G_y – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району області, гривень за гектар; $Ba_{гр}$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; B – середній бал бонітету ґрунтів відповідної земельної ділянки» [45].

Алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення подано у вигляді схеми (рис. 2.1).

Враховуючи, що 2 вибрані земельні ділянки на території Війтівецької громади Хмельницького району Хмельницької області, що використовуються у польовій сівозміні й ділянці постійного залуження, яка відноситься до складових екомережі. Ділянки характеризуються опідзоленими ґрунтами та мають бал бонітету 60, здійснимо розрахунок нормативної грошової оцінки одиниці площі ділянки:

$$Ga_{гр.з.д.} = 36\,000 \text{ грн/га} \times 25 : 60 = 15000 \text{ грн/га}$$

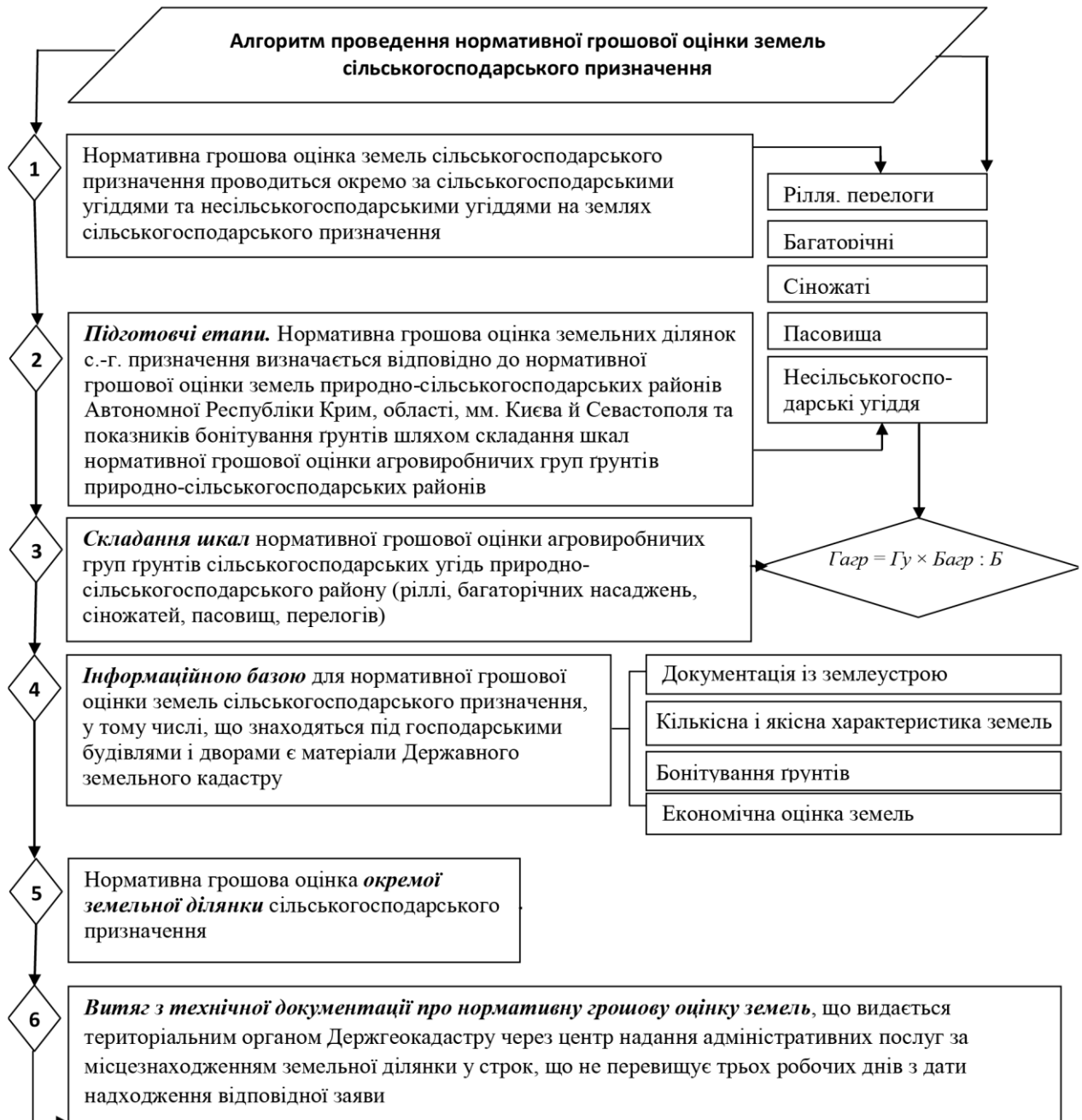


Рис. 2.1. Алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [29]

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times Багр : Бпсгр, \quad (2.3)$$

де « $K_{псгр}$ – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя; $Багр$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, $Бпсгр$ – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району» [45].

Для наших земельних ділянок згідно до додатка 9 методики $K_{псгр} = 0,59$, а $Бпсгр = 25$ балів. Відповідно даний коефіцієнт дорівнює:

$$K_{мц} = 0,59 \times 60 : 25 = 1,416$$

Відповідно, нормативна грошова оцінка за підходом методики оцінки земельних ділянок становитиме:

$$НГОз = 27\,520 \times 1,416 = 38\,968 \text{ грн/га.}$$

Розрахунок нормативної грошової оцінки землекористування досліджуваної територіальної громади за підходом методики оцінки земельних ділянок наведено у табл. 2.3.

Таким чином, вартість земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою є більшою (38 968 грн/га) на 23 968 грн/га від вартості визначеної за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (15 000 грн/га), або на 59% вища.

Таблиця 2.3

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки Війтівецької громади

Показники	Значення	
	ділянка 1	ділянка 2

Розташування земельної ділянки:	Польова сівозміна	Ділянка постійного залуження
Код цільового призначення земельної ділянки:	01.01	01.01
Тип (підтип) землекористування:		
сільськогосподарський (польовий)	базовий	-
сільськогосподарський (грунтозахисний)	-	базовий
природоохоронний	-	допоміжний
Значення нормативу рентного доходу (<i>Нрд</i>), грн./га для:		
земель сільськогосподарського призначення	27 520	27 520
земель природоохоронного призначення	-	73 815
Коефіцієнт <i>К_{цп}</i> :	1	1
Коефіцієнт <i>К_{мц}</i>	1,416	1,416
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель <i>К_і</i> (2022 р.):	1,0	1,0
Нормативна грошова оцінка 1 га, грн	38 968	38 968
Чистий операційний дохід в середньому по сівозміні, грн./га	1230	887
Термін капіталізації для нормативної грошової оцінки, років	33	33
<i>Розрахункова нормативна грошова оцінка, грн./га</i>	42 830	27 921

Разом з тим, Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок не враховує підтип землекористування різних ділянок, що характеризує не однакову доходність із одиниці площі. Зокрема, чистий операційний дохід в середньому по першій земельній ділянці складає 1230 грн/га, а по другій – 887 грн/га. Відповідно розрахункова нормативна грошова оцінка першої ділянки складатиме 42 830 грн/га та по другій ділянці 27 921 грн/га.

Отже, залежно від функцій, які виконують ті чи інші земельні ділянки в процесі їх використання, мають визначатися методичні підходи до визначення їхньої нормативної грошової оцінки. Крім того, у процесі удосконалення методів визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок слід враховувати підтипи землекористування із різними рівнями доходності з одиниці площі, а також екологічного фактору. Ці напрями удосконалення потребують наступних досліджень, зокрема щодо врахування особливостей функцій земель та їх цінності в розвитку громади при проведенні нормативної грошової оцінки.

2.3. Особливості здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок у територіальних громадах

Земельні ресурси є основою для формування як просторового, так і стратегічного планування розвитку територіальної громади, а також виступає джерелом фінансового наповнення бюджету громади.

Органи місцевого самоврядування мають значні повноваження у сфері управління земельними ресурсами. Вони мають право володіння, користування і розпорядження землями всіх категорій і форм власності. Також у їх компетенції знаходяться механізми контролю за раціональним та ефективним використанням і охороною земель.

Місцеві ради у ході реалізації своїх повноважень досить часто стикаються із різними порушеннями в сфері землекористування. Тому досить актуальним є всебічний та повсюдний аналіз стану використання земель територіальної громади, оцінка потреб і визначення інструментів застосування різних управлінських заходів з метою захисту інтересів громади, зростання відповідних надходжень до своїх бюджетів, забезпечення екологічної безпеки та створення сприятливого інвестиційного середовища на території громади.

Згідно Постанови КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [42] експертна грошова оцінка передбачає «визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) чи іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) чи інакше відчужений» [42].

Експертна оцінка проводиться при: купівлі чи продажу землі; укладенні договорів спадкування, дарування чи інших угод майнового характеру; передачі об'єкта застави, а також для потреб бухгалтерського обліку.

Громадяни України та юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки, що знаходяться у державній чи комунальній власності

через викуп таких земельних ділянок, на яких є об'єкти нерухомого майна, що їм належать на праві власності. Також, «громадяни, які мають право постійного користування або право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою державної чи комунальної власності, а також юридичні особи, яким належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно до статті 92 Земельного кодексу України не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування, орендарі земельних ділянок, які набули право оренди земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок, мають право на купівлю таких земельних ділянок без проведення земельних торгів» [13].

Згідно Земельного кодексу України, продаж громадянам та юридичним особам земельних ділянок, що є у державній (крім земель, на яких є об'єкти, що підлягають приватизації) і комунальній власності провадиться місцевими органами державної влади або органами місцевого самоврядування територіальних громад у межах їх повноважень.

Фізична і юридична особа, які зацікавлені в придбанні певних земельних ділянок у власність, мають подати клопотання (заяву) до відповідного органу виконавчої влади чи територіальної громади. У такій заяві слід зазначити місце розташування даної земельної ділянки, її розміри та площу, цільове призначення. Також у заяві має бути обумовлена згода щодо укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок наступної оплати ціни земельної ділянки.

Орган місцевого самоврядування протягом місяця розглядає таке клопотання та приймає рішення про дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення такої земельної ділянки та про проведення експертної грошової оцінки такої земельної ділянки.

Ціна землі визначається на основі проведеної експертної грошової оцінки, яка може проводитися виключно суб'єктами господарювання, що мають ліцензію про право здійснення оціночної діяльності у сфері оцінки земель згідно із чинним законодавством. Фінансування робіт із проведення експертної грошової оцінки здійснюється за рахунок авансу, внесеного покупцем, який має бути не більшим ніж 20 % вартості такої земельної ділянки, яка визначена на основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Замовником виготовлення експертної грошової оцінки землі, що є у комунальній власності, з метою її викупу фізичними чи юридичними особами може бути виключно орган місцевого самоврядування. Виконавцями такої грошової оцінки можуть бути виключно суб'єкти господарювання, суб'єктами оціночної діяльності, які відповідають вимогам Закону України «Про оцінку земель» [49] та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [48].

Закон «Про оцінку земель» передбачає, що експертна оцінка земельної ділянки має проводитися за умови: відчуження та страхування земельних ділянок (державної чи комунальної власності); передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності; визначення інвестиційного вкладу у реалізацію інвестиційного проекту на земельні покращення; визначення вартості земельних ділянок (державної чи комунальної власності), у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою або часткою комунального майна, що є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави або територіального товариства у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках; чинному рішенні суду» [49].

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок передбачає поділ земельних ділянок на окремі види з метою їх оцінки:

- сільськогосподарські угіддя;
- земельні ділянки водних об'єктів;
- ділянки, покриті лісовою рослинністю й призначені для вирощування лісу;
- забудовані земельні ділянки;
- суперфіцій;
- емфітевзис.

Кожен із цих видів земельних ділянок чи прав на них має свій специфічний порядок обчислень.

З метою здійснення експертної грошової оцінки землі можуть використовуватися такі методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного доходу для використання земельних ділянок або капіталізація рентного доходу для використання землі;
- зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок;
- визначення витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, на яких немає будівель чи споруд, що проводиться з метою викупу цих ділянок для суспільних потреб чи їх відчуження з мотивів суспільної необхідності, здійснюється за допомогою методу капіталізації чистого операційного доходу або рентного доходу, який можна отримати при використанні таких земельних ділянок при врахуванні їх цільового призначення (використання).

Процес здійснення експертної грошової оцінки передбачає такі етапи: «1) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі; 2) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку; 3) збір, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки; 4) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки; 5) вибір та обґрунтування

методичних підходів проведення оцінки; б) визначення оціночної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та складання звіту про оцінку» [13].

Результати проведеної роботи із оцінки землі оформляються у вигляді звіту про оцінку, у якому міститься висновок про вартість об'єкта оцінки, розкривається зміст здійснених процедур в ході оцінки земельних ділянок, а також перелік джерел використаної нормативно-правової бази оцінки.

Звіт підписується оцінювачем та скріплюється печаткою суб'єкта оціночної діяльності. Строк дії такого звіту становить один рік від дати проведення експертної оцінки.

Ціна земельної ділянки, яка зазначена у договорі та за якою можливе її відчуження, може відрізнятись від ціни, яка зазначена у звіті про експертну грошову оцінку її вартості.

До звіту додаються відповідні розрахунки визначеної грошової оцінки залежно від «використовуваного методу оцінки, зокрема:

1) при застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

2) при застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються: розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень; величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

3) при застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін

продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку» [42].

Таким чином, експертне оцінювання землі територіальних громад є важливим процесом, здійснення якого допомагає їм визначити реальну вартість земельних ділянок в межах їхніх територій. Воно є важливим інструментом для таких цілей, як купівля-продаж землі, оренда земельних ділянок, розрахунок розміру земельного податку, розподіл спадщини, та інших цілей, пов'язаних із власністю на землю.

Висновки до розділу 2

Грошова оцінка земельних ділянок територіальних громад може бути нормативною і експертною в залежності від призначення і порядку її проведення.

Нормативна грошова оцінка земель територіальних громад має визначальне значення для наповнення місцевих бюджетів територіальних громад, оскільки саме від її розміру: вираховується відсоток щодо вартості оренди землі, залежить розмір суми земельного податку, який є місцевим податком і надходить в бюджет відповідної територіальної громади.

Дослідження та аналіз методики проведення нормативної грошової оцінки земель територіальних громад дає змогу говорити про наявність певних проблем, що пов'язаних із особливостями функцій землі, як територіального базису та природного ресурсу. Так, залежно від функцій, які виконують ті чи інші земельні ділянки в процесі їх використання, мають визначатися методичні підходи до визначення їхньої нормативної грошової оцінки. Крім того, у процесі удосконалення методів визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок слід враховувати підтипи землекористування із різними рівнями дохідності з одиниці площі, а також екологічного фактору.

Експертне оцінювання землі територіальних громад є важливим інструментом для визначення її реальної вартості. Воно допомагає і власникам землі, і особам, які планують здійснити певні операції із земельними ділянками, зробити правильне та обґрунтовані рішення на основі об'єктивної оцінки. Експертна оцінка земельних ділянок забезпечує територіальним громадам отримання достовірних даних про ринкову вартість їх земель, що може бути використаною ними з метою укладання договорів купівлі-продажу, оренди, реєстрації прав власності, розподілі спадщини тощо.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЩОДО ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

3.1. Сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель

Актуальність питання державного регулювання використання землі вимагає запровадження комплексного механізму державного регулювання проведення її грошової оцінки, а також формування оптимальної моделі державного регулювання її здійснення.

Запровадження комплексного механізму державного регулювання процесів проведення грошової оцінки земель, а також формування оптимальної моделі такого регулювання дасть можливість забезпечити ефективне та раціональне використання земель та зростання надходжень до бюджетів різних рівнів від трансакцій із землею тощо.

Згідно Закону України «Про оцінку земель» [49] державне регулювання в сфері оцінки земель полягає у «забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження у практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності ..., а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель» [49].

Грошова оцінка земель виступає потужним інструментом державного регулювання, тому доцільно застосовувати сучасні прогресивні методи управління з метою державного регулювання проведення грошової оцінки земель в контексті різного їх призначення. Усі методи державного регулювання процесів проведення грошової оцінки землі можна згрупувати за: характером впливу, характером дії, масштабами дії, засобами впливу, рівнем впливу і часом дії.

Застосовуючи важливі принципи державного регулювання сфери земельних відносин слід звернути увагу на інформаційне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок. На державному рівні встановлений однаковий підхід щодо оцінки земель усіх форм власності. У Земельному кодексі України та у Законі України «Про оцінку земель» [49] визначені різновиди оцінки земель. Зокрема, в цілях оподаткування особливої ваги набирає нормативна грошова оцінка земель, а для повноцінного розвитку ринку земель та можливості визначення реального рівня дохідності важливою є експертна грошова оцінка земельних ділянок і прав на такі ділянки. Кожна з зазначених видів грошової оцінки має свою специфіку інформаційного забезпечення.

В процесі проведення оціночних робіт якість вихідної інформації має прямий вплив на кінцевий результат кожного з видів грошової оцінки земельних ділянок. Тому під час проведення оцінки доцільно застосовувати принцип ефективного і раціонального використання земельних ділянок.

Цей принцип представляє собою основні положення (заходи), які забезпечують виконання положень конституції та інших законодавчих актів України, та якими керуються суб'єкти землеустрою. Реалізація даного принципу передбачає використання земельних ділянок в межах їх цільового призначення, із можливістю його зміни та перерозподілу в їх складі земельних угідь.

Застосування у ході здійснення нормативної і експертної грошової оцінки землі розглянутого принципу дозволяє не лише отримувати максимальний рівень вигоди від використання земельного фонду, а також забезпечить належне збереження його потенціалу.

Запровадження комплексного механізму державного регулювання у сфері проведення грошової оцінки землі дасть можливість забезпечити стабільні надходження до бюджетів від володіння та користування земельними ділянками

і операцій із землею, а також підвищити ефективність та раціональність використання земель з метою охорони їхніх ресурсів.

Нами сформовано загальну модель державного регулювання процесів проведення грошової оцінки землі, яка складається із комплексу взаємозв'язків правового, економічного, соціального та екологічного характеру (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Загальна модель державного регулювання процесів проведення грошової оцінки земель за основними аспектами [24, с. 130]

За сучасних умов економічного розвитку актуальним є також питання ощадливого використання земельно-ресурсного потенціалу нашої країни.

Моделі державного регулювання процесів проведення грошової оцінки земель, що використовуються в Україні, покликані враховувати під час проведення нормативної грошової оцінки земель показників якісного стану таких земель (бали бонітету) та виду угідь. В свою чергу, при проведенні експертної грошової оцінки оцінщики використовують індивідуальний підхід та розглядає усі особливі характеристики кожного об'єкта оцінки (рис. 3.2).

При проведенні нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель розглядається вид угідь згідно чинного обліку земель, який іноді не відповідає дійсності. У таких випадках вартість земель може суттєво відрізнятись.

Також варто зазначити, що «порядком проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачена процедура від загального до часткового (Україна → область → природно-сільськогосподарській район → земельна ділянка) по кожному сільськогосподарському угіддю, а під час проведення експертної – виконується оцінка окремої земельної ділянки» [24, с. 130].

Результати нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення підпадають під узагальнений моніторинг Держгеокадастру України. Такому моніторингу при здійсненні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення до уваги беруться лише результати такої оцінки щодо земель державної і комунальної власності. Також Фонд державного майна України започаткував моніторинг об'єктів рухомого і нерухомого майна.

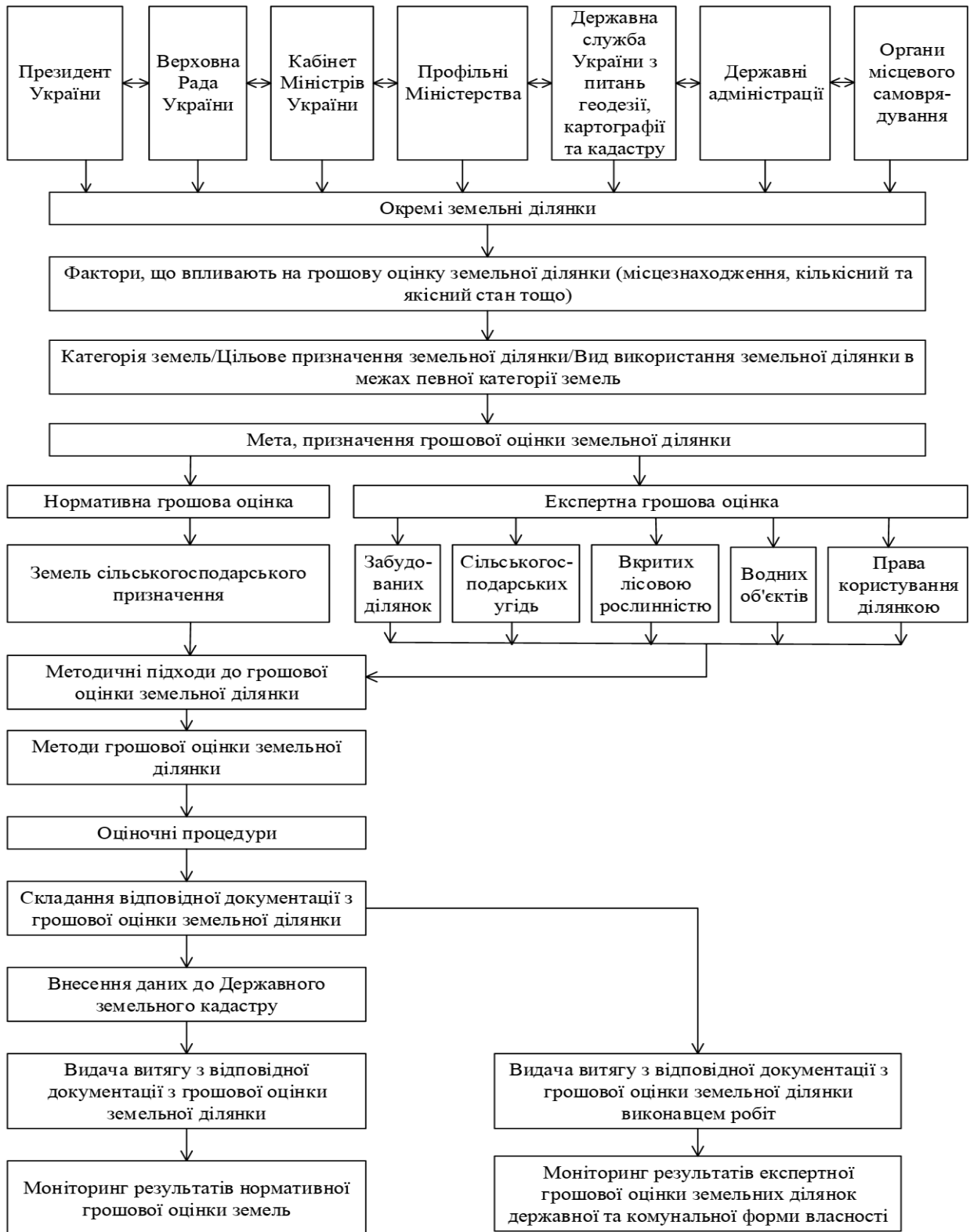


Рис. 3.2. Чинна модель державного регулювання процесів проведення грошової оцінки земель [24, с. 131]

Робота декількох приватних майданчиків в цій сфері направлена на: «внесення відомостей оцінювачами до Єдиної бази даних звітів про оцінку; здійснення перевірки споживачами успішної реєстрації цих звітів у Єдиній базі даних звітів про оцінку; здійснення перевірки споживачами розміру вартості майна для цілей оподаткування, який погоджений Фондом державного майна України» [24, с. 130].

Отже, база даних щодо інформації про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення створена і знаходиться у Держгеокадастрі України. Результати експертної грошової оцінки таких земель лише державної та комунальної власності підпадають під моніторинг Держгеокадастру, а дані звітів із експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх існуючих форм власності зберігаються у Фонді державного майна України. При цьому база даних Держгеокадастру України та Єдина база даних звітів про оцінку Фонду державного майна України не є взаємопов'язаними. Тобто немає взаємодії і обміну інформації між цими двома регулюючими органами, що має негативний вплив на державне регулювання процесів проведення грошової оцінки земель загалом. Через це траплялися непоодинокі випадки встановлення необ'єктивної вартості земельних ділянок, що призводило до зменшення надходжень у відповідні бюджети.

Таким чином, слід задуматися над удосконаленням існуючих моделей державного регулювання процесів проведення грошової оцінки землі. Тому використання принципу раціонального і ефективного використання земельних ділянок на основі сучасної інформаційної бази та технологій дасть змогу побудувати та запровадити автоматизовану систему моніторингу результатів грошової оцінки земель. Це зможе дозволити ефективно виконувати свої повноваження всім органам влади щодо державного регулювання у цій сфері. Тому пропонуємо удосконалену модель державного регулювання процесів здійснення грошової оцінки земель (рис. 3.3).

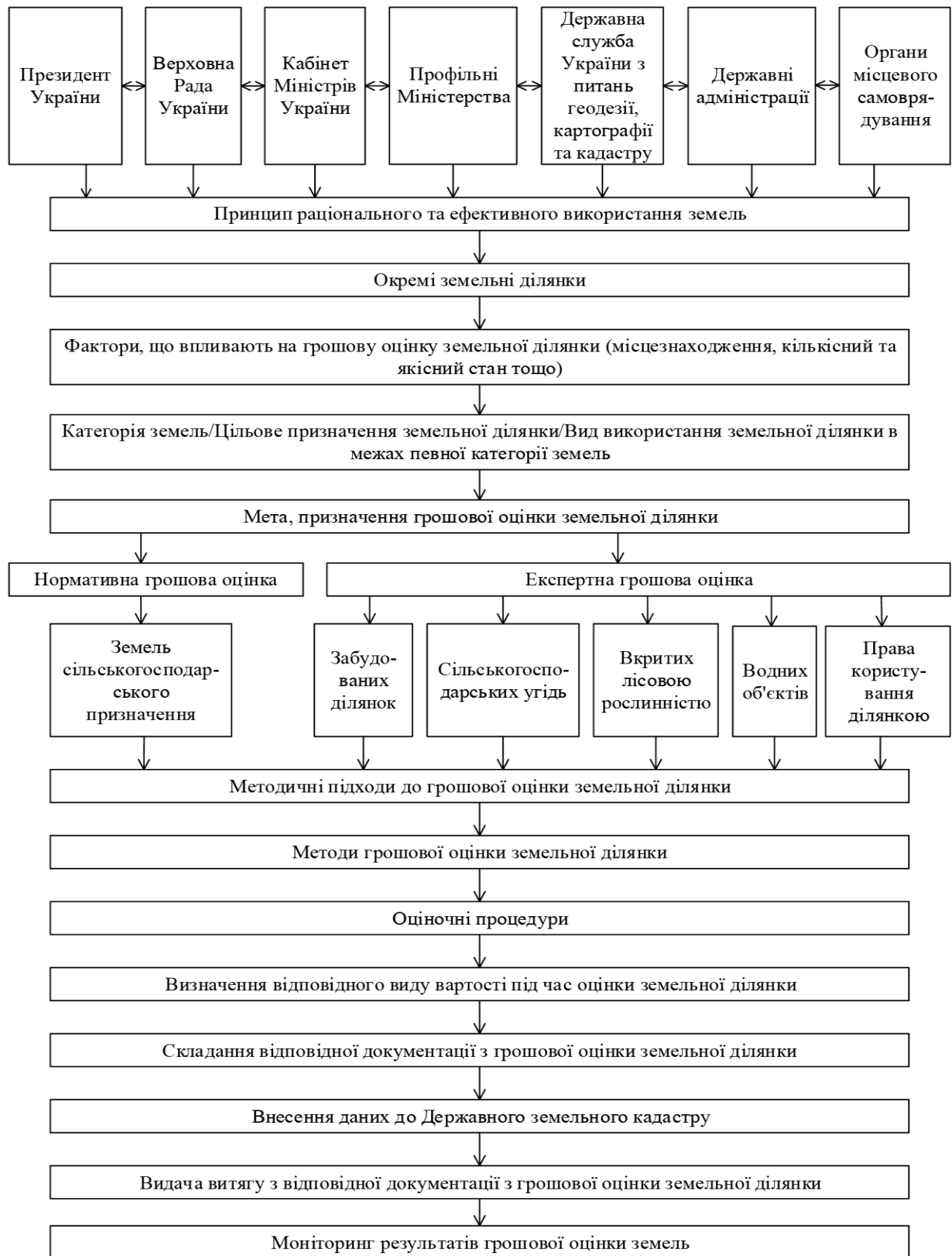


Рис. 3.3. Удосконалена модель державного регулювання процесів проведення грошової оцінки землі [24, с. 132]

Результати оцінки і дані технічної документації мають вноситися у Державний земельний кадастр у вигляді електронного документу. При потребі в майбутньому при наявності заяви від зацікавленої особи територіальний орган Держгеокадастру чи відповідний центр надання адміністративних послуг зможе надати витяг із відповідної технічної документації про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки.

Застосувавши таку удосконалену модель щодо державного регулювання процесів проведення грошової оцінки землі інформація про нормативну грошову оцінку та звіти про здійснення експертної грошової оцінки будуть вноситися до Державного земельного кадастру у вигляді електронних документів. Це дасть можливість постійно оновлювати дані Державного земельного кадастру, а також підтримувати базу геоданих у актуальному режимі. В підсумку це дасть можливість підвищити якість моніторингу за результатами здійсненої грошової оцінки землі конкретної території.

3.2. Актуалізація питання оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад

Ідеологія посилення владних повноважень територіальних громад базується на широких можливостях співробітництва між самими громадами та іншими інституційними одиницями. Співробітництво громад використовується у європейських країнах як інноваційний інструмент забезпечення економічного зростання територій та їх сталого розвитку.

Співробітництво територіальних громад представляє собою систему взаємовідносин, які виникають усередині громади, а також при взаємодії із державою, інститутами громадянського суспільства в особі державних, громадських та інших некомерційних організацій, іншими громадами, а також окремими особами, за прямої або опосередкованої участі органів місцевого самоврядування, які мають конкретні форми й направлені на ефективне

використання ендogenous потенціалу для забезпечення якості життя населення громади (рис. 3.4).



Рис. 3.4. Зміст та основні характеристики співробітництва територіальних громад [8, с. 162]

У такому співробітництві закладені важливі цільові орієнтири – ефективне використання ендogenous потенціалу території громади та забезпечення якості життя її населення.

До основних завдань співробітництва територіальних громад належать розвиток місцевої інфраструктури, підвищення якості послуг, що надаються громадянам, підвищення рівня муніципального менеджменту та ефективності діяльності відповідних органів влади територіальних громад. Це важливі прикладні завдання, проте цільові орієнтири співробітництва громад треба ставити більш ширшими.

Підвищення ефективності використання ендogenous потенціалу територіальних громад напряду впливає на забезпечення її спроможності. Ендogenous потенціал громади слід розглядати як комплексну категорію, бо його визначають такі складники, як «економічний (виробничий, природноресурсний, підприємницький, організаційно-управлінський, інфраструктурний, інноваційний, науково-інформаційний потенціал), фінансовий (бюджетно-податковий, інвестиційний, потенціал реального сектору економіки, потенціал фінансово-кредитних установ, потенціал домогосподарств), людський (демографічний, інтелектуально-трудоий, соціально-управлінський, соціально-економічний, соціально-інфраструктурний, культурний)» [8, с. 163]. Тому підвищення ефективності використання ендogenous потенціалу дозволить громаді покращити можливості щодо мобілізації, нагромадження та оптимального використання внутрішніх ресурсних можливостей.

Нині спостерігається зростання інтересу до освоєння земельних ресурсів територіальних громад, оцінки їхнього потенціалу та подальшої залученості до економічних процесів. Інтерес до цієї галузі призвів до розвитку інвестиційних процесів, що просуваються на двох ринках: об'єктів реального інвестування та об'єктів фінансового інвестування. Об'єкти нерухомості, зокрема і земельні

ділянки, є об'єктами реального інвестування і характеризуються як стабільні інвестиції довгострокового характеру. У зв'язку з цим підвищується актуальність оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад, розробки або вдосконалення методів її проведення.

Поняття інвестиційної привабливості означає поєднання властивостей та умов, яке засноване на конкретних уподобаннях інвестора.

У загальному теоретичному контексті методика оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад має ґрунтуватися на всебічному аналізі двох компонентів: інвестиційному ризику та інвестиційному потенціалі, зміст яких представлено на рис. 3.5.

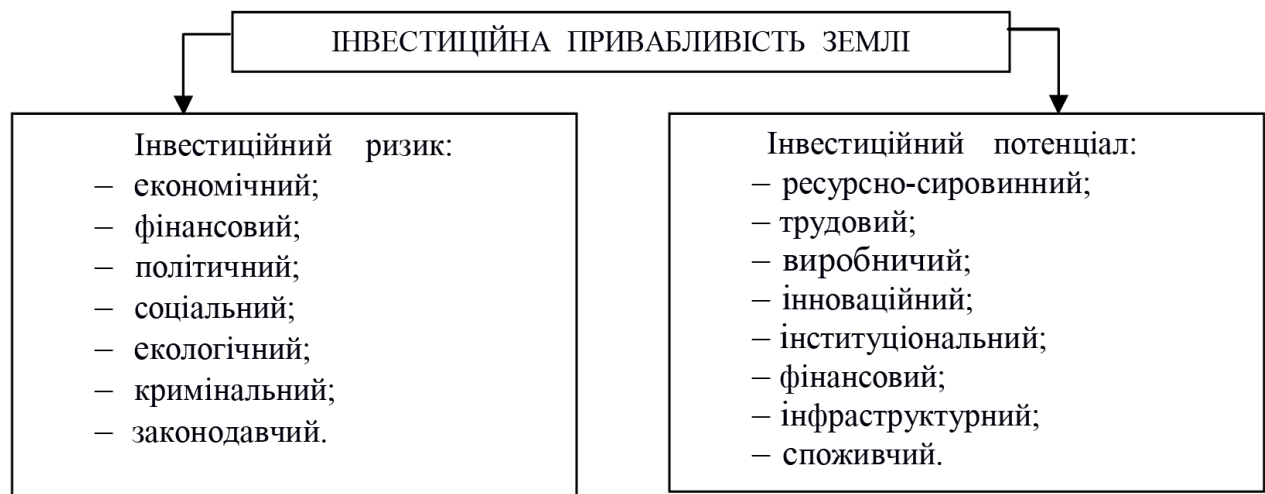


Рис. 3.5. Зміст складових інвестиційної привабливості землі

У процесі оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад кожен із компонентів, як ризикованих, так і потенційних, формує остаточний показник привабливості об'єкта інвестицій. Більше того, чим вищий ризик і менший потенціал, тим нижча інвестиційна привабливість і навпаки. Інвестиційна привабливість земельних ділянок залежить від багатьох факторів, які мають свою структуру та значення. Пропонуємо об'єднати фактори інвестиційної привабливості земельних ділянок у наступні групи:

1) фактори, що визначають привабливість зовнішнього середовища, регіону та ринку. До них слід відносити соціально-політичне середовище, ситуацію на ринку нерухомості;

2) фактори привабливості найближчої (навколишньої) території. У цій групі факторів пропонуємо враховувати характеристику розташування земельної ділянки – відстань до центру міста або району, виробничу та транспортну інфраструктуру. Також у цій групі пропонується розглядати рівень розвиненості територіальних громад;

3) фактори, що характеризують привабливість прилеглої до земельної ділянки території. До цієї групи мають бути включені фізичні та юридичні особливості земельної ділянки, доступність її місцезнаходження. Як фізичні особливості необхідно розглядати наявність будов на ділянці, її площу, форму та стан. Наявність документів, що засвідчують право на земельну ділянку, зареєстровані сервітути тощо, визначають юридичні характеристики оцінюваної ділянки. Доступність розташування інвестиційно привабливої земельної ділянки оцінюється за наявністю та станом під'їзних шляхів, паркування.

До перелічених, на наш погляд, слід додати фактори, що відображають екологічний стан навколишнього середовища, яким на сьогоднішній день приділено недостатню увагу як у рамках оцінки кадастрової вартості земель, так і при виконанні оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад.

У науковій літературі визначено основні підходи щодо оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад. Перший підхід ґрунтується на виявленні фундаментальних факторів, що визначають інвестиційну привабливість земельної ділянки (наприклад, місце розташування, родючість, інфраструктура). Другий підхід включає розгляд кількох факторів, які можна вважати рівними щодо їх впливу на. У цьому кожен чинник визначається набором показників (наприклад, характеристика економічного

потенціалу, розвиток ринку, інфраструктура, політичні чинники, фінансові та ін.). При використанні третього підходу виконується аналіз широкого спектра факторів, що впливають на інвестиційну привабливість земельної ділянки, та визначається сукупний показник інвестиційного потенціалу та інвестиційного ризику (наприклад, ресурси та сировина, виробничий потенціал, політичний, економічний ризик).

Пропонуємо в рамках зазначених підходів виділити три великі групи методів оцінки інвестиційної привабливості земельної ділянки: економіко-математичні методи; методи факторного аналізу; методи експертних оцінок. Аналіз публікацій щодо оцінки інвестиційної привабливості показав, що в методів у складі кожної з перерахованих груп є свої переваги та недоліки (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Методи оцінки інвестиційної привабливості земель

Група методів	Зміст	Переваги	Недоліки
Економіко-математичні методи	Використання інструментів кореляційного та дисперсійного аналізу, методи оптимізації, математичне моделювання та міжгалузевий баланс	Формалізований алгоритм; унікальність результатів; мінімізація впливу «людського фактору»	Відсутність підстав для включення показників у модель та можливості визначити вклад кожного показника в остаточну оцінку
Методи факторного аналізу	Складання та аналіз розширених груп, що складаються з тісно пов'язаних показників (факторів)	Можливість ранжування із використанням статистики, що відображає ситуацію в цілому, та розгляд взаємозв'язку багатьох факторів	Суб'єктивність встановлення критеріальних нормативних показників та ваг, недостатня обґрунтованість вибору комбінації факторів
Методи експертних оцінок	Поєднання аналізу кількісних характеристик предмета, що вивчається, та	Використання як регулярної статистичної інформації, так й якісної разової	Суб'єктивність експертних оцінок, складність, висока вартість

	обґрунтованих суджень експертів (керівників та фахівців)	інформації	
--	--	------------	--

Вивчивши наукові публікації на тему інвестиційної привабливості більшості авторів, ми дійшли висновку, що у більшості досліджень оцінку інвестиційної привабливості земельної ділянки здійснюють економіко-математичними методами із застосуванням інструментів кореляційного та дисперсійного аналізу. В результаті проведеного огляду зазначимо, що теоретичні питання оцінки інвестиційної привабливості земель вимагають детальнішого вивчення у таких напрямках: формулювання поняття інвестиційної привабливості земель територіальних громад; встановлення критеріїв обґрунтування вибору методу оцінки інвестиційної привабливості земельної ділянки; розроблення алгоритму оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад.

Висновки до розділу 3

Проведене дослідження дало можливість зробити теоретичні узагальнення та практичні рекомендації щодо удосконалення чинної моделі державного регулювання процесів проведення грошової оцінки земель різного призначення та різних форм власності. В удосконаленій моделі щодо державного регулювання процесів проведення грошової оцінки землі інформація про нормативну грошову оцінку та звіти про здійснення експертної грошової оцінки будуть вноситися до Державного земельного кадастру у вигляді електронних документів. Це дасть можливість постійно оновлювати дані Державного земельного кадастру, а також підтримувати базу геоданих у актуальному режимі. В підсумку це дасть можливість підвищити якість моніторингу за результатами здійсненої грошової оцінки землі конкретної території.

Співробітництво громад є інноваційним інструментом забезпечення економічного зростання територій та їх сталого розвитку. У такому співробітництві закладені важливі цільові орієнтири – ефективне використання ендегенного потенціалу території громади та забезпечення якості життя її населення. Підвищення ефективності використання ендегенного потенціалу дозволить громаді покращити можливості щодо мобілізації, нагромадження та оптимального використання внутрішніх ресурсних можливостей. У зв'язку з цим підвищується актуальність оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад, розробки або вдосконалення методів її проведення. Підвищення інвестиційної привабливості земель на своїй території сприятиме відродженню у людей зацікавленості у належному розподілі та виборі характеру використання земельних ресурсів, ринок земель стане ефективним інструментом забезпечення раціонального їх використання та підвищення добробуту громади.

ВИСНОВКИ

Провівши дослідження особливостей проведення грошової оцінки земель територіальних громад можемо стверджувати, що:

1. Територіальна громада є основним носієм функцій та повноважень певного кластера громадян як первинного осередку в системі органів управління, яка функціонує як єдиний цілісний механізм у системі місцевого самоврядування. З точки зору форми, територіальна громада – це вид територіальної спільноти, утворений жителями певних адміністративно-територіальних одиниць, які постійно проживають, володіють певним майном, сплачують податки, комунальні платежі та ін., мають колективні інтереси і визначений законом правовий статус. Територіальна громада самостійно сформована лише тоді, коли більшість її членів буде ідентифікувати себе з нею, мати спільні з нею інтереси і сприяти їх реалізації. Територіальна громада є джерелом місцевої влади й основним суб'єктом місцевого самоврядування, покликана забезпечити захист інтересів жителів певної адміністративно-територіальної одиниці у розбудові та розвитку громадського суспільства.

2. В Україні послідовно вирішуються питання комунальної власності територіальних громад на землю завдяки законодавчому закріпленню території громади та поширення юрисдикції відповідного органу місцевого самоврядування на територію як у межах населеного пункту, так і за його межами. Зміни до Земельного кодексу України поширили право комунальної власності територіальних громад на усі землі, що розташовані у межах таких громад, за виключенням земель інших форм власності та земель, які не можуть переходити із державної власності. Громади нарешті отримали змогу стати повноправними господарями на своїй території, приймати відповідні рішення щодо землеустрою, визначати долю земель у інтересах місцевих мешканців, самостійно вирішувати питання економіки, фінансів, будівництва, соціальної

сфери, охорони культурної спадщини, екології згідно комплексних планів просторового розвитку. Завдяки цьому територіальні громади зможуть забезпечити кращий контроль й ефективніше управління земельними ресурсами, що дозволить їм значно збільшити розмір надходжень до своїх бюджетів від землі та похідних від неї видів економічної діяльності, а це, у свою чергу, дасть можливість покращити добробут невеликих містечок та сіл.

3. Грошова оцінка земельних ділянок територіальних громад може бути нормативною і експертною в залежності від призначення і порядку її проведення.

Нормативна грошова оцінка земель представляє собою капіталізований рентний дохід із конкретної земельної ділянки, який визначений за встановленими нормативами. В наш час така оцінка застосовується для визначення вартості оренди земельних ділянок та для оподаткування. Експертна грошова оцінка земель є ринковою їх вартістю із врахуванням різних чинників, що чинять вплив на вартість об'єкта оцінки. Така оцінка потрібна при укладанні договорів купівлі-продажу землі, реєстрації прав власності, розподілі спадщини тощо.

4. Нормативна грошова оцінка земель територіальних громад має визначальне значення для наповнення місцевих бюджетів територіальних громад, оскільки саме від її розміру: вираховується відсоток щодо вартості оренди землі, залежить розмір суми земельного податку, який є місцевим податком і надходить в бюджет відповідної територіальної громади.

Дослідження та аналіз методики проведення нормативної грошової оцінки земель територіальних громад дає змогу говорити про наявність певних проблем, що пов'язаних із особливостями функцій землі, як територіального базису та природного ресурсу. Так, залежно від функцій, які виконують ті чи інші земельні ділянки в процесі їх використання, мають визначатися методичні підходи до визначення їхньої нормативної грошової оцінки. Крім того, у

процесі удосконалення методів визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок слід враховувати підтипи землекористування із різними рівнями дохідності з одиниці площі, а також екологічного фактору. Ці напрями удосконалення потребують наступних досліджень, зокрема щодо врахування особливостей функцій земель та їх цінності в розвитку громади при проведенні нормативної грошової оцінки.

5. Експертне оцінювання землі територіальних громад є важливим інструментом для визначення її реальної вартості. Воно допомагає і власникам землі, і особам, які планують здійснити певні операції із земельними ділянками, зробити правильне та обґрунтовані рішення на основі об'єктивної оцінки. Експертна оцінка земельних ділянок забезпечує територіальним громадам отримання достовірних даних про ринкову вартість їх земель, що може бути використаною ними з метою укладання договорів купівлі-продажу, оренди, реєстрації прав власності, розподілі спадщини тощо.

6. Проведене дослідження дало можливість зробити теоретичні узагальнення та практичні рекомендації щодо удосконалення чинної моделі державного регулювання процесів проведення грошової оцінки земель різного призначення та різних форм власності. Враховуючи чинну нормативно-правову базу та можливість застосування новітніх інформаційних технологій стає можливим:

- взаємодія усіх органів державної влади сфери землеустрою у процесі проведення грошової оцінки земель;
- ефективне вирішення питань використання та оцінки земель завдяки алгоритму врахування принципу ефективного і раціонального використання земельних ділянок ;
- стимулювання раціонального використання і охорону земель землевласниками, землекористувачами та іншими суб'єктами господарювання;

– позитивний вплив на формування доходної бази бюджетів новостворених територіальних громад.

7. Співробітництво громад є інноваційним інструментом забезпечення економічного зростання територій та їх сталого розвитку. У такому співробітництві закладені важливі цільові орієнтири – ефективне використання ендogenous потенціалу території громади та забезпечення якості життя її населення. Підвищення ефективності використання ендogenous потенціалу дозволить громаді покращити можливості щодо мобілізації, нагромадження та оптимального використання внутрішніх ресурсних можливостей. У зв'язку з цим підвищується актуальність оцінки інвестиційної привабливості земель територіальних громад, розробки або вдосконалення методів її проведення. Підвищення інвестиційної привабливості земель на своїй території сприятиме відродженню у людей зацікавленості у належному розподілі та виборі характеру використання земельних ресурсів, ринок земель стане ефективним інструментом забезпечення раціонального їх використання та підвищення добробуту громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support Brukhanskyi, R.F., Yazlyuk, B.O., Vincharovska, T.A. Problems and Perspectives in Management, 2018, 16(2), pp. 241–251.
2. Баймуратов М. Правовий статус територіальної громади в Україні: теоретичні та практичні проблеми. *Муниципальный рух : новий етап розвитку*: матеріали VII Всеукр. муніцип. слухань «Муниципальный рух в Україні – 10 років розвитку» (Бердянськ, 6–8 верес. 2001 р.). Київ : Логос, 2002. С. 368–371.
3. Бак Н. А. Фінансова безпека територіальних громад в Україні: сутність, структурні складові, загрози. *Світ фінансів*. 2019. № 1(58). С. 98-110.
4. Батанов О. Територіальна громада – первинний суб'єкт муніципальної влади в Україні: поняття та ознаки. *Вісник Центральної виборчої комісії*. 2008. № 2(12). С. 46–52.
5. Безпалько О.М. Роль територіальних громад у забезпеченні місцевого економічного розвитку: теоретичні засади дослідження. *Економіка і організація управління*. 2019. № 1(33).
6. Бутко І. Деякі проблеми становлення і розвитку територіального самоврядування в Україні. *Місьцеве та регіональне самоврядування України*. 1992. № 3. С. 6–10.
7. Буяк Л. М., Пришляк К. М., Башуцька О. С. Особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія: Економічні науки*. 2019. № 6. Том 1. С. 242-248.
8. Гейда О. В. Види територіальних громад в Україні та особливості їх правового статусу: загальна характеристика. *Європейські перспективи*. 2012. № 3. Ч. 3. С. 9–13.

9. Глазов О. Методико-прикладні засади співпраці територіальних громад. *Modeling the development of the economic systems*. 2022. № 2. С. 161–166.
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. 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.
13. 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>
14. 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_vona_potribna/
15. Європейська хартія місцевого самоврядування. Страсбург, 15 жовтня 1985 р. : ратифіковано Законом України від 15 липня 1997 р. № 452/97-ВР. URL: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/994_036#Text
16. Жарікова О. Б., Пащенко О. В. Ефективність застосування методу капіталізованого доходу для земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2017. Вип. 16. Ч. 1. С. 98-101.
17. Жмур Н. В., Боковенко В. П. Методика нормативної грошової оцінки землі: правові особливості. *Юридичний вісник*. 2022. № 1 (62). С. 140-145.

18. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
19. Землекористування в громаді. Практичні рекомендації експертів Проєкту USAID «Говерла». URL: <https://decentralization.gov.ua/news/16182>
20. Касперевич Л. В. Особливості оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин. *Агросвіт*. 2018. № 19. С. 3-10.
21. Коваленко В. В., Пітнік М. В. Конституційні засади місцевого самоврядування в Україні (Основи муніципального права) : навч. посібник. Київ : АраратЦентр, 2001. 176 с.
22. 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>
23. Коркуна О. І. Формування понятійно-категоріального апарату територіальних громад. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2019. Вип. 3. С. 26-29.
24. 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.
25. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. А., Язлюк Б. О. Грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель. *Український журнал прикладної економіки*. 2021. Том 6. № 3. С. 32 – 40.
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. Лавринюк Н. В., Якимовська А. В. Теоретико-методологічні підходи та критерії оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель. *Економіка і суспільство*. 2018. № 19. С. 824-832.

28. Лихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. Вип. 10. С. 637-641.
29. 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.
30. 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.
31. 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
32. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. *Економіка АПК*. 2021. № 4. С. 18-23.
33. 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.
34. 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.
35. Орзіх М. П. Концепція правового статусу самоврядних територій і органів місцевого самоврядування. *Міське та регіональне самоврядування України*. 1995. Вип. 1–2. С. 62–66.

36. 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.
37. 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.
38. 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.
39. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навч. посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
40. Патинська М. М. Теоретико-методологічні підходи до економічної сутності фінансового потенціалу сталого розвитку об'єднаних територіальних громад. *Економіка АПК*. 2019. № 1. С. 95-104.
41. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
42. 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.
43. 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>
44. 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>

54. Ткаченко В. В. Основні показники оцінки землі як невід'ємний складник земельної реформи в Україні. *Економічний простір*. 2020. № 154. С. 125-129.
55. 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.
56. 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.
57. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
58. Шевченко Я. О. Правова природа і статус територіальної громади: доктринальний аспект. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2017. № 3. С. 332–343.
59. 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.
60. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 3. С. 93-97.
61. Юхно А. С., Клепчава 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.
62. Язлюк, Б. О. Аналіз факторів впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні [текст] / Борис Олегович Язлюк, Олена Анатоліївна Домбровська,

- Андрій Миколайович Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 4. – С. 70 – 79. – ISSN 2415-8453.
63. Язлюк, Б. О. Нововведення у сфері оцінки земель в Україні [текст] / Борис Олегович Язлюк, Тетяна Володимирівна Анопрієнко, Андрій Миколайович Бутов // Український журнал прикладної економіки. – 2020. – Том 5. – № 3. – С. 201 – 214. – ISSN 2415-8453.
64. Як громадам управляти своєю територією в умовах ринку земель: 7 важливих кроків. Поради та рекомендації фахівців. *Децентралізація*. 2021. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/743/zemreforma-4.pdf>
65. Ярошенко І. В. Сутність і види територіальної громади: аналіз теоретичних аспектів. *Бізнес Інформ*. 2021. №7. С. 134–145.