

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

ЛЕНЬКО Антон Олександрович

Оціночне зонування територій міста за результатами
ринку житла // Estimated zoning of the city according to the
results of the housing real estate market

спеціальність: 193 – Геодезія та землеустрій
освітньо-професійна програма - Геодезія та землеустрій

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ГЗз-41
А. О. Ленько

Науковий керівник:
к.т.н., доцент О. М. Лопушанський

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

" ____ " _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ **Б. О. Язлюк**

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	3
Розділ 1. ЮРИДИЧНА КОНСТРУКЦІЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА МІСТОБУДІВНОГО ЗАКОНОДАВСТВА	6
1.1. Поняття та сутність зонування земель	6
1.2. Функціональне зонування як інструмент регулювання просторового потенціалу великого міста	14
Висновки до розділу 1	20
Розділ 2. ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ КАДАСТРОВОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА	21
2.1. Сучасні тенденції ринку житлової нерухомості України в умовах воєнної економіки	21
2.2. Зонування міських територій за цільовим призначенням	37
2.3. Використання зонування території як частини генерального планування для визначення площ земель прибудинкових територій	44
Висновки до розділу 2	58
Розділ 3. СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ І БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЙ МІСТ В УКРАЇНІ	60
Висновки до розділу 3	67
	68
ВИСНОВКИ	70
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	

ВСТУП

Актуальність теми. Зонування земель відіграє важливу роль у системі земельного та містобудівного законодавства. Зонування дозволяє визначати різні зони використання земель для житлового, комерційного, промислового, сільськогосподарського, рекреаційного та іншого призначення. Це робить можливим ефективне використання земельних ресурсів та забезпечує стале та збалансоване розвиток. Воно визначає правила та обмеження для будівництва в різних зонах. Через зонування можуть бути створені особливі зони для захисту природних ресурсів, екологічно чутливих територій та зелених зон. Це допомагає зберегти біорізноманіття та забезпечити екологічний баланс. Зонування може сприяти розвитку певних економічних секторів, таких як туризм, промисловість або комерційна діяльність, шляхом створення спеціальних економічних зон або інших сприятливих умов для бізнесу. В цілому, зонування земель в системі земельного та містобудівного законодавства є ключовим інструментом для регулювання використання земельних ресурсів та забезпечення сталого та збалансованого розвитку територій.

Оціночне зонування територій міста - це процес поділу міського простору на різні зони з урахуванням їхньої ринкової вартості, а також інших факторів, які впливають на вартість нерухомості та інвестиційний потенціал. Основна мета оціночного зонування полягає в тому, щоб категоризувати території міста з точки зору їхньої комерційної привабливості та інвестиційної привабливості для різних видів розвитку та використання. Оціночне зонування допомагає містам та місцевим органам влади управляти територіями більш ефективно, привертати інвестиції та забезпечувати стале та збалансоване міське розвиток. Методичні підходи щодо оцінки землі територій міста розглядали багато науковців та практиків, зокрема: В. Андрейцев, І. Білецький, Ю. Губар, О. Драпіковський, І. Ігнатенко, Ю. Кірічек, С. Кузнецов, Л. Новаковський, А. Пандас, Ю. Палеха, А. Ріпенко, Є. Самойленко, М. Ступень та ін. Проте складність та багатогранність проблем оціночного зонування територій міста за

результатами ринку житла потребує продовження вивчення даного питання і поглиблення наукових пошуків щодо даного напрямку.

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є дослідження сучасного стану ринку житлової нерухомості в Україні для цілей оціночного зонування територій населених пунктів.

Перед роботою стояли такі завдання:

- розкрити сутність зонування земель в Україні;
- з’ясувати особливості функціонального зонування як інструменту регулювання просторового потенціалу великого міста;
- охарактеризувати сучасні тенденції ринку житлової нерухомості України в умовах воєнної економіки;
- розкрити особливості зонування міських територій за цільовим призначенням;
- проаналізувати процеси зонування території як частини генерального планування з метою визначення площ земель прибудинкових територій;
- розкрити сучасні проблеми правового регулювання забудови і благоустрою територій міст в Україні в контексті підвищення ефективності оціночного зонування територій населених пунктів.

Об’єкт дослідження – функціональне зонування як інструмент регулювання просторового потенціалу великого міста.

Предмет дослідження – оціночне зонування територій міста за результатами ринку житла.

Методи дослідження. Під час нашого дослідження для розв’язання визначених завдань ми використали такі методи, як: емпіричний, узагальнення, аналізу та синтезу, групування, систематизації, порівняльно-правовий, системний і функціональний.

Наукова новизна проведеного дослідження полягає в з’ясуванні особливостей особливості функціонального зонування як інструменту регулювання просторового потенціалу великого міста та використання оціночного зонування міських територій за цільовим призначенням.

Практична значущість результатів дослідження полягає в обґрунтуванні пропозицій щодо підвищення ефективності оціночного зонування територій населених пунктів з метою регулювання забудови і благоустрою територій міст в Україні.

Розділ 1

ЮРИДИЧНА КОНСТРУКЦІЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА МІСТОБУДІВНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

1.1. Поняття та сутність зонування земель

Інтенсивний розвиток земельних відносин у сучасних умовах вимагає активного пошуку нових інструментів і механізмів їх регулювання з метою забезпечення надійних гарантій права власності на землю та ефективного управління у сфері її використання та охорони.

Зонування території відіграє важливу роль у цьому процесі. Згідно з чинним Земельним кодексом України від 25.10.2001 року, зонування земель має проводитися за допомогою окремого закону (ст. 180). Проте на сьогодні такий законодавчий акт ще не прийнятий, і є лише законопроект «Про зонування земель» від 31.08.2006 року, який має певні недоліки та суперечності.

Дослідження зонування території, проведені за радянських часів, переважно зосереджувалися на містобудівних аспектах. Хоча окремі наукові дослідження також мали економічний підхід. Проте з правового погляду зонування земель не отримало глибокого аналізу і зазвичай розглядалося в контексті містобудівного процесу або при характеристиці правового режиму земель населених пунктів. Це свідчить про необхідність більш глибокого дослідження цього питання з точки зору права.

На наш погляд, в умовах відсутності належного досвіду правового регулювання зонування земель, взаємодія містобудівної та юридичної науки є особливо актуальною. Містобудівна теорія і практика можуть надати первинну вихідну інформацію для створення ефективного правового механізму регулювання зонування земель. Тому необхідно обережно підходити до створення правового механізму здійснення зонування земель у найближчій перспективі.

Містобудівна наука та юридична наука є взаємопов'язаними у сфері зонування території. Пізнання сутності та оптимального визначення зонування, а також побудова повноцінного правового механізму його здійснення неможливі без спільної роботи цих двох наук.

Містобудівна наука досліджує містобудівні системи різного масштабу та функціонального змісту. Містобудівні системи складаються з просторово організованих технічно освоєних територій, будівель, споруд, доріг та інженерних комунікацій, які спільно з природними компонентами формують середовище суспільної життєдіяльності на різних територіальних рівнях. Містобудівні системи організовані територіально, і їх структура визначається складом та територіальними зв'язками елементів. Термін «зона» використовується для характеристики різних територіальних елементів містобудівної системи, які мають однорідні містобудівні чи природні компоненти.

Юридична наука в контексті зонування території розглядає правові аспекти цього процесу. Вона визначає правові норми, процедури та механізми, які регулюють здійснення зонування, встановлюють права та обов'язки учасників процесу, а також встановлюють відповідальність за порушення встановлених правил. Взаємодія між містобудівною та юридичною наукою є критично важливою для розробки ефективного правового механізму зонування, оскільки цей механізм повинен враховувати не лише містобудівні аспекти, а й правові норми та принципи.

Містобудівна наука дійсно допомагає розглянути зонування земель з технічного та організаційного погляду, визначаючи його технічні аспекти, методологію виконання та характеристики. Це дозволяє уявити зонування як самостійну категорію і зрозуміти його сутність.

З іншого боку, юридична наука відповідає за перенесення зонування земель у сферу правового регулювання. Вона визначає правові норми, які регулюють цей процес, його процедури, умови та вимоги. Правове регулювання забезпечує впорядкування відносин між учасниками процесу

зонування та забезпечує їх захист, юридичне закріплення та розвиток за допомогою правових засобів.

Отже, спільна робота між містобудівною та юридичною науками є ключовою для повного розуміння та ефективного регулювання процесу зонування земель.

Так, ваша аргументація вірно відображає складність ситуації. Жодна з наук сама по собі не може забезпечити повного розуміння та ефективного регулювання процесу зонування земель.

Без адекватного правового регулювання зонування земель може втратити контроль з боку держави, що може призвести до стихійного поділу міста на зони різного призначення, що суперечить соціальним потребам та вимогам. З іншого боку, непослідовне правове регулювання може призвести до різних проблем, таких як юридичні колізії, двозначні трактування, прогалини у праві, що може ускладнити виконання процедур зонування та породити правові спірні ситуації.

Отже, для успішного регулювання зонування земель необхідна співпраця між містобудівною та юридичною науками, а також ретельне розроблення і впровадження відповідного правового каркасу, який би враховував технічні, організаційні та правові аспекти зонування.

Підхід до поділу сфер впливу містобудівної та юридичної наук в контексті зонування земель має свою логіку, адже він раціонально розподіляє компетенції між цими науками з урахуванням їх специфіки. Дозвольте детальніше розглянути кожен з названих вами сфер впливу:

- Виключна компетенція містобудування: Цей підхід передбачає, що містобудівна наука визнається як єдина компетентна для розробки технічних аспектів зонування. Законодавче втручання в цей сегмент може виявитися неприпустимим, оскільки може призвести до непотрібної зарегульованості та обмежень.

- Спільна сфера містобудування та юриспруденції: Цей підхід передбачає співпрацю між містобудівною та юридичною науками для

створення правової категорії зонування та механізму його здійснення. Використання потенціалу обох підходів може сприяти побудові оптимальної та адекватної часу моделі правового регулювання зонування.

- Виключна компетенція юридичної науки: Цей підхід передбачає, що юридична наука відіграє визначальну роль у розробці правових конструкцій для зонування. Вона відповідає за створення чітких, відпрацьованих науково та законодавчо схем правовідносин із зазначеної проблематики.

Обираючи один з цих підходів або їх комбінацію, важливо враховувати специфіку конкретної ситуації та потреби суспільства, а також забезпечити взаємодію між містобудівною та юридичною науками для досягнення оптимальних результатів у регулюванні зонування земель.

Розбіжність у визначенні поняття «зонування» може виникати залежно від контексту, в якому воно використовується. Однак, незважаючи на різні підходи до тлумачення, загальною метою зонування є раціональне та систематичне використання територій для різних цілей.

- Територіальне зонування: Цей підхід спрямований на поділ території на відповідні зони відповідно до їх призначення та функціонального призначення. Це може включати розподіл населених пунктів на зони з різними характеристиками та обмеженнями стосовно забудови та використання земельних ділянок.

- Правове зонування: Цей підхід орієнтований на встановлення особливого земельно-правового режиму в межах виділених однорідних зон. Це передбачає встановлення правил та обмежень щодо використання земельних ділянок у межах кожної зони, а також здійснення контролю за їх дотриманням.

Отже, територіальне зонування описує сам процес поділу території на зони, тоді як правове зонування визначає режими та правила використання цих зон, щоб забезпечити ефективне та раціональне використання земельних ресурсів.

Аналізуючи наведені підходи до трактування зонування земель, можна погодитися з вашими висновками щодо неповноцінності певних підходів:

- Діяльність уповноважених органів: Погляд на зонування як на діяльність уповноважених органів може бути обмеженим, оскільки зонування насправді передбачає складний процес планування та регулювання використання земельних ресурсів, що включає в себе не лише діяльність органів, а й участь громадськості та фахівців із різних галузей.

- Спосіб правового регулювання: Подібний підхід може бути відносною спрощенням, оскільки зонування є більш складним поняттям, що включає в себе більше, ніж просте застосування юридичних норм. Зонування також передбачає планування та врахування різних аспектів, таких як економічні, соціальні та екологічні фактори.

- Поділ території: Цей підхід, хоча і враховує фізичний аспект зонування, може бути недостатнім для повного розуміння сутності процесу. Зонування, крім простого поділу території, також передбачає встановлення обмежень та правил щодо використання кожної зони з метою досягнення конкретних цілей та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

Отже, для повного та адекватного розуміння зонування земель необхідно враховувати його комплексний характер та взаємозв'язок з різними сферами, такими як містобудівна та юридична.

Аналізуючи видові відмінності зонування земель, можна визначити декілька характерних ознак:

- Поділ за провідною функцією: Цей підхід передбачає поділ території на частини залежно від їх головної функції або призначення. Наприклад, певні зони можуть бути призначені для житлової забудови, інші - для промислових об'єктів, інші - для комерційних центрів тощо.

- Функціональні зони: Цей підхід передбачає встановлення різних функціональних зон з різним режимом використання. Наприклад, можуть бути виділені зони для житлової забудови, зони для торгівлі та послуг, зелені зони тощо. Кожна зона має свої особливості та обмеження.

- Диференціація за характером використання: Цей підхід передбачає розділення території на зони в залежності від їхнього характеру використання. Наприклад, може бути виділена зона для житлової забудови, зона для промислових об'єктів, зона для відпочинку та рекреації тощо.

Оптимальне зонування земель передбачає ретельне врахування всіх цих аспектів, а також врахування потреб та особливостей конкретного місцевого середовища.

Враховуючи ці аспекти, можна визначити ключові характеристики зонування земель:

- Поділ території та регламенти забудови: Зонування передбачає поділ території на різні зони з встановленням для кожної з них специфічних містобудівних регламентів, які визначають умови і обмеження для забудови та іншого використання земельних ділянок у межах цих зон.

- Зв'язок з плануванням та забудовою: Зонування тісно пов'язане з процесом планування та забудовою територій. Воно сприяє організації процесу створення та експлуатації об'єктів нерухомості в рамках визначених зон та регламентів.

- Обмеження здійснюється в межах населених пунктів: Зонування земель проводиться виключно в межах населених пунктів, оскільки вони є об'єктом містобудівної діяльності.

- Відображення у місцевих правилах забудови: Зонування земель відображається у місцевих правилах забудови, які затверджуються відповідними органами місцевого самоврядування і містять текстову та графічну частини, що визначають умови та види використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Ці характеристики демонструють важливість та комплексність підходу до зонування земель з метою ефективного використання та організації місцевих територій.

Цитоване твердження відображує важливість точного та узгодженого визначення поняття зонування земель. Невірно сформульоване визначення

може призвести до недоречностей та непорозумінь у розробці та застосуванні відповідних нормативних актів. Дійсно, лише прийняття відповідного закону не є достатнім для забезпечення ефективного зонування, якщо визначення самого поняття є нечітким або неоднозначним.

Більш того, відсутність належного осмислення положень містобудівної та юридичної науки може призвести до некоректного використання термінології та неправильного застосування принципів зонування у розробці законодавства та в практиці будівництва та розвитку територій. Це може породжувати проблеми і навіть спричинити конфлікти між учасниками містобудівного процесу.

Отже, для забезпечення успішного зонування земель важливо ретельно проаналізувати та узгодити визначення цього поняття у містобудівній та юридичній науці, а також розробити чіткі та консистентні нормативні акти, які б відповідали вимогам сучасного розвитку територій.

Включення терміну «зонування» у текст постанови, де він ототожнюється з районуванням, може створювати плутанину та недорозуміння у розумінні понять. Як вже зазначено, районування та зонування мають суттєві відмінності у підходах та цілях. Районування, зазвичай, базується на показниках цілісності території, тоді як зонування визначається за характером розміщених на території об'єктів.

Тому, враховуючи ці відмінності, виключення слова «зонування» з тексту постанови може бути доцільним для уникнення плутанини та забезпечення точності та чіткості використання термінології. Це сприятиме уникненню недорозумінь і забезпечить більш чітке розуміння понять в контексті регулювання земельних відносин.

У пункті 5 Порядку складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, зазначеного в наказі Мінбудархітектури та Держкомзему України від 24.09.1993 р. № 158/61, наведено вичерпний перелік зон, в яких передбачається особливий режим використання земель:

- Санітарно-захисні зони шкідливих і небезпечних промислових, складських і комунальних підприємств.

- Зони й округи санітарної охорони курортів.

- Зони санітарної охорони джерел водопостачання, водоочисних споруд.

- Водоохоронні зони водоймищ і річок, узбережжя водосховищ, Чорного й Азовського морів.

- Зони охорони ландшафту, пам'яток історії і культури, зони регулювання забудови.

- Охоронні зони заповідників, заказників, природних національних парків, ботанічних садів.

- Зони залягання корисних копалин (крім загальноресурсних).

- Сейсмічні зони та зони руйнування земної поверхні, зсувів, затоплення і підтоплення, тектонічних розломів та інших небезпечних природних і антропогенних процесів.

Цей перелік визначає різноманітні зони, які потребують особливого режиму використання земель з метою забезпечення ефективного управління та збереження природних ресурсів, охорони навколишнього середовища та забезпечення безпеки населення.

У пункті 4 зазначеного Порядку передбачено поділ земельних ділянок населених пунктів за наступними категоріями:

- Землі житлової та громадської забудови.

- Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення.

- Землі природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних об'єктів.

- Землі об'єктів комунального господарства.

- Землі водного господарського, лісогосподарського використання.

- Землі сільськогосподарського використання.

- Землі загального користування.

В. Андрейцев розглядає такий поділ земель населених пунктів як їх зонування. Однак, деякі дослідники, зокрема О. Крассов, вважають, що цей підхід не відповідає сутності зонування. На їхню думку, «встановлення зон не є зонуванням, а скоріше має на меті обмеження прав осіб на користування земельними ділянками, наприклад, шляхом заборони певних видів діяльності» [1, с. 66]. Також вони вказують на те, що закріплення складу земель населених пунктів має вужчий спектр завдань порівняно з зонуванням і спрямоване на визначення правового режиму цих земель.

Законопроект «Про зонування земель» критикується за дублювання вад чинних підзаконних актів та за непослідовність у визначенні його сутності. Наприклад, у ньому зонування розглядається як поняття, що виходить за межі земель житлової та громадської забудови, що призводить до поділу на урбаністичне та природно-сільськогосподарське. Також він ототожнює зонування з районуванням та включає в себе охоронні та захисні зони.

1.2. Функціональне зонування як інструмент регулювання просторового потенціалу великого міста

Сучасні дослідження економіки міста враховують не лише традиційні ресурси, такі як корисні копалини, виробничі потужності та робоча сила, але й також ім'я, бренд, репутація та творчий потенціал. Україна на сьогоднішній день ще не створила належних умов для розвитку міст саме з цих позицій. Одним із заходів поліпшення ситуації є вдосконалення інструментів регулювання використання простору міста, наприклад, такого як функціональне зонування, яке наразі розглядається як бюрократичний інструмент, а не засіб. Ці проблеми слід розуміти не як проблеми окремого міста, але як урбаністичні проблеми розвитку регіонів та країни в цілому, враховуючи економічні, соціальні та екологічні показники. Урбаністичні дослідження сприяють виявленню найбільш раціональних шляхів розвитку міста та успішного формування його образу. Проблема ефективного регулювання використання та збалансованого розвитку міського простору

вирішується шляхом вивчення просторових особливостей міст та застосування функціонального зонування.

Один із ключових принципів ефективного використання просторового потенціалу міста полягає у раціональному розташуванні об'єктів різноманітних за розмірами, функціями та профілем. Це сприяє формуванню міста як єдиного механізму. У сучасних умовах місто є багатофункціональним агломераційним центром, що концентрує всю різноманітність людської діяльності та задовольняє різноманітні потреби суспільства. Цього можна досягти лише за умови максимального приведення функцій до впорядкованої просторової системи. Міська функція - це будь-який вид міської діяльності, який відрізняється від інших за своєю метою, засобами, результатами, учасниками, вимогами до середовища та іншими характеристиками.

Функції міста можна розподілити на два основні типи відповідно до двох критеріїв. По-перше, за їх призначенням: економічні (такі як промислові, транспортні, торгово-розподільні) та неекономічні (адміністративні, культурні, рекреаційні та інші). По-друге, за кількістю виконуваних функцій: малофункціональні (або монофункціональні), які здійснюють лише одну функцію, наприклад, політичну, та поліфункціональні, що включають у себе багато різних функцій, таких як економічні, фінансові, державотворчі, культурні та духовні.

М. Федорченко стверджує, що «зонування – це перехід до територіального підходу, який розглядає земельні ресурси не як сукупність ділянок, рішуче виділених одна від одної межами, а як єдине ціле. Зонування слід сприймати не просто як метод упорядкування і порівняння просторово розподіленої інформації, а як цілком об'єктивний процес. Але цей процес має аналізуватись і на базі цього аналізу повинна розвиватися теорія економічного районування стосовно нової доби розвитку економіки України. Тобто не слід автоматично переносити здобутки старої теорії, у тому числі радянської, на нове, ринкове підґрунтя» [57].

Досвід зонування в нашій країні сформувався в епоху колишнього Радянського Союзу, де земельне право базувалося виключно на категоріях земель. Тоді поняття, такі як планування земель або територій, не мали значення. Відсутність належного зонування призводить до ряду проблем: екстенсивне використання міського простору; відсутність наукового розподілу з урахуванням державних, громадських, приватних інтересів; відсутність комплексності у забудові; існування значних промислових зон і об'єктів у центральних районах міста; в областях, де переважає житлова забудова, обмежений вибір місць для заняття працею; загострення екологічних проблем, пов'язаних з хаотичним розміщенням промислових підприємств у межах міста.

Міське зонування означає розподіл земельних ділянок у місті з урахуванням їх функціонального призначення (функціональні зони), ландшафтних особливостей поверхні земельних ділянок (ландшафтне зонування), оцінки територіально-економічних аспектів (територіально-економічне зонування) та регулювання правових відносин (містобудівне зонування та встановлення містобудівних нормативів).

Місто, як вже зазначалося, має різноманітні функції. Згуртування функцій на певній території формує функціональну зону.

Функціональні зони - це спеціалізовані простори, призначені для виконання певного виду або комплексу видів діяльності, таких як праця, побут, або відпочинок.

Чіткий просторовий розподіл міських функцій виник унаслідок промислової революції XIX століття та подальшого стрімкого розвитку урбанізації, викликаного індустріалізацією. Замість простого злиття міських функцій у доіндустріальному (торговельному, ремісничому) місті, в містах XX століття виник просторовий розподіл цих функцій. Проте це не означає відмову від можливостей інтеграції функцій життєдіяльності у сучасному міському просторі.

Принципи сучасного функціонального зонування (використання) міського простору були сформульовані у 1933 році на IV конгресі сучасної

архітектури в Афінах, підсумком якого стала «Афінська харта». Ле Корбюзьє виступав ідеологом цього документа. Ця харта відіграла значну роль у формуванні сучасної урбаністики, зокрема, був розроблений понятійний апарат, який дозволяє описувати соціально-економічні проблеми міст та можливі шляхи їх вирішення.

«Афінська харта» визначала місто XX століття як просторове поєднання функцій житла, відпочинку та праці (із класифікацією відповідно до видів промисловості) на конкретній території. Таким чином, для регулювання розподілу територій міста і поселень було введено поняття функціонального зонування. Принципи функціонального зонування, визначені у «Афінській хартії», були враховані в обґрунтуванні містобудівних планів і проектів, а також закріплені в нормативних документах. Функціональне зонування територій стало основою таких документів, як містобудівні норми в СРСР у 60-80 роках XX століття, що в значній мірі вплинули на спрямованість розвитку міської просторової організації.

Принципи функціонального зонування міського простору включають наступне:

- Чітке виділення функціональних зон з раціональним розміщенням. Наприклад, житлові комплекси повинні відноситися до сільської зони, тоді як промислові та комунально-складські об'єкти - до виробничої зони.
- Формування транспортної інфраструктури з урахуванням мінімізації часу, необхідного для пересування між місцями проживання, роботи, відпочинку та громадськими службами.
- Охорона навколишнього середовища та забезпечення екологічного балансу, включаючи створення санітарно-захисних зон, визначення територій природно-заповідного фонду та збереження екологічної стійкості на природних та урбанізованих територіях.

Взагалі, принципи функціонального зонування мають базуватися на основних потребах людського життя, таких як праця, побут і відпочинок.

Функціональне зонування в Україні визначається відповідно до класифікації, установленної державними будівельними нормами ДБН Б.2.2-1-01 «Планування і забудова населених пунктів» [36]. Згідно з цими нормами, територія міста поділяється на такі зони за функціональним призначенням і характером використання:

а) Сельбищна зона - це території, де знаходиться різноманітна житлова забудова та громадська інфраструктура. Сюди входять установи та підприємства, що надають культурно-побутові послуги, адміністративні та управлінські будівлі, органи самоврядування, правоохоронні установи, громадські організації, а також заклади різного призначення, включаючи політичні, релігійні, культурні, наукові, проектні, навчальні, медичні, торговельно-підприємницькі, спортивні та інші. Також до цієї зони включаються внутрішньосельбищні вулично-дорожні та інженерні мережі, площі, парки, сади, інші зелені зони та місця загального користування.

б) Виробнича зона призначена для «розміщення наступних об'єктів: ділянок (зон) промислових підприємств та пов'язаних з ними виробничих об'єктів; науково-виробничих установ і їх комплексів; підприємств із переробки сільськогосподарських продуктів, а також з ремонту та технічного обслуговування; зон комунальних підприємств, включаючи трамвайно-тролейбусні депо, автобусні та таксомоторні парки, пожежні депо, ринки, котелень тощо; зон змішаної виробничої та житлової забудови; ділянок установ громадського обслуговування, внутрішньої вулично-дорожньої та інженерних мереж, зелених насаджень загального користування» [18, с. 35].

в) Ландшафтно-рекреаційна зона об'єднує озеленені території, водні простори та інші природні елементи ландшафту всередині населеного місця і його приміської зеленої зони. До її складу включаються: сквери, сади, парки, лісо- та водні парки, міські ліси, пляжі, а також природні ландшафти, що охороняються, сільськогосподарські землі та інші угіддя, які утворюють систему відкритих просторів (але не створюють окремої зони); зони заміського короткочасного та тривалого відпочинку, міжселищні зони відпочинку;

курортні території (якщо такі існують, але не утворюють окрему зону); внутрішні вулично-дорожні та інженерні мережі, а також ділянки установ громадського обслуговування відпочиваючих.

Функціональне зонування території міста є традиційним інструментом для аналізу ринку з визначення ринкової вартості землі. Цей метод допомагає вирішити конфлікти між унікальними властивостями кожного земельного об'єкту та загальними тенденціями і умовами, які визначаються на ринку. Це досягається шляхом встановлення зони значень, яка визначає стандартну вартість землі, типову норму доходності, рівень амортизації земельних поліпшень та інші фактори, необхідні для визначення ринкової вартості. Іншими словами, зонування - це спосіб впровадження загальних принципів в індивідуальне ціноутворення в межах конкретної території.

Для кожної функціональної зони складається перелік використань, які можуть існувати на будь-якій ділянці в цій зоні. Ці використання фактично є «цільовим призначенням» для земельних ділянок.

Процес функціонального зонування міста включає наступні етапи: «створення попереднього ескізу зонування території міста; аналіз поточного використання та забудови земель у функціональних зонах, які планується встановити; оцінка можливостей кожної зони для нового будівництва та реконструкції існуючої забудови; визначення дозволених типів використання та встановлення будівельних норм і стандартів; ознайомлення громадськості з проектом функціонального зонування; встановлення остаточних кордонів функціональних зон; затвердження зонувальних правил і карт» [32, с. 47].

Однак сучасна практика показує, що чітке функціональне зонування, яке стало поширеним у XX столітті, втрачає актуальність. Традиційна схема функціонального зонування, заснована на поділі міста на зони «робота - житло - відпочинок», в наш час вже не відповідає реальним потребам і тенденціям розвитку міст. Реальний процес життя в місті значно складніший і різноманітніший, ніж проста модель «традиційного» функціонального зонування.

Сучасна тенденція в регулюванні використання просторового потенціалу міста полягає відмові від жорсткого функціонального зонування та чіткого визначення їх меж. Замість цього, відбувається перехід до створення багатофункціональних територій, на яких можливе здійснення всіх основних функцій, притаманних сучасному місту. Такий підхід сприяє більш ефективному використанню простору, створенню більш гнучких та адаптивних умов для розвитку міста, а також сприяє збільшенню його привабливості для мешканців та бізнесу. Відмова від жорсткого зонування дозволяє містам краще відповідати на зміни у суспільних потребах та економічних умовах, що виникають у сучасному світі.

Функціональне зонування, як ефективний механізм регулювання міських просторових процесів, забезпечує сприятливі умови для розвитку бізнесу, що приносить істотні капіталовкладення для міста. Це також надає населенню відкритий доступ до інформації та можливість покращити умови проживання, зокрема з екологічної точки зору. Для інвесторів функціональне зонування допомагає зменшити час на пошук і вибір місця для будівництва об'єкта, що сприяє швидшому та більш ефективному розвитку міста.

Висновки до розділу 1

Зонування земель - це процес поділу земельного простору на різні зони з урахуванням їхніх природних, екологічних, економічних або соціокультурних характеристик. Ця практика має на меті оптимізацію використання земельних ресурсів та забезпечення сталого розвитку. Зонування земель дозволяє враховувати різноманітні аспекти природного та соціального середовища при плануванні та використанні земельних ресурсів. Це допомагає забезпечити ефективне та стає використання землі з мінімізацією негативних впливів на довкілля та спільність.

Функціональне зонування великого міста є ключовим інструментом для регулювання та оптимізації його просторового потенціалу. Цей підхід передбачає поділ міського простору на різні функціональні зони відповідно до

їхнього призначення та функції. Основні аспекти функціонального зонування для великих міст включають: житлові зони, промислові та комерційні зони, рекреаційні та зелені зони, транспортні зони, освітні та наукові зони тощо. Функціональне зонування допомагає забезпечити ефективне використання міського простору, зменшити транспортні затори, забезпечити доступ до необхідних послуг та інфраструктури для мешканців, а також зберегти зелені та рекреаційні зони для покращення якості життя. Крім того, це сприяє сталому розвитку міст та підвищенню їхньої конкурентоспроможності.

Розділ 2

ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ КАДАСТРОВОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ МІСТА

2.1. Сучасні тенденції ринку житлової нерухомості України в умовах воєнної економіки

Дійсно, інвестиційне забезпечення житлової нерухомості в Україні стає особливо актуальним у зв'язку з військовим конфліктом на сході країни. Цей конфлікт призвів до значних втрат майна та обмежив доступ до житлових ресурсів для мільйонів українців.

Для вирішення цієї проблеми необхідно шукати термінові та інноваційні рішення, щоб забезпечити потреби людей у житлі. Аналіз особливостей функціонування ринку житлової нерухомості в умовах воєнної економіки є важливим кроком у цьому напрямку. Цей аналіз допоможе зрозуміти, як вплив воєнного конфлікту впливає на ринок нерухомості, які сектори потребують найбільшого уваги та які можливості існують для повернення інвестицій у житловий сектор.

Застосування методів аналізу ринку нерухомості дозволить здійснити цей аналіз системно та об'єктивно, визначити пріоритетні напрямки розвитку та визначити стратегії інвестування в житловий сектор. Такий підхід дозволить ефективно використовувати наявні ресурси та максимізувати вплив інвестицій на поліпшення житлових умов українських громадян.

Так, ринок дійсно є складною економічною категорією, яка включає в себе сукупність обмінних відносин між учасниками ринку. Ці обмінні відносини базуються на попиті та пропозиції товарів і послуг, які визначаються купівельною спроможністю учасників ринку.

Ринок функціонує як економічний інститут, який забезпечує обмін різноманітними товарами, послугами та факторами виробництва між учасниками. Основними елементами ринку є попит і пропозиція, які формуються учасниками ринку на основі їх потреб і можливостей.

Ринкові відносини можуть мати різний характер і базуватися на різних факторах, таких як ціни, обсяги угод, а також наміри та плани учасників ринку. Це створює різноманітність форм і типів ринкових відносин.

Отже, ринок є складною системою, яка включає в себе як суб'єктивні, так і об'єктивні аспекти, такі як попит, пропозиція та ціни, і визначається взаємодією між учасниками ринку.

Цілком зрозуміло, що ринок нерухомості може мати різні інтерпретації залежно від підходу і точки зору вчених. Ось деякі з них:

- Дії та взаємодія людей: Ринок нерухомості розглядається як сукупність дій та взаємодій між учасниками, які здійснюють операції з купівлі, продажу та обміну нерухомістю. Це означає взаємодію між покупцями, продавцями, агентами нерухомості та іншими учасниками ринку.

- Економічна діяльність: Ринок нерухомості трактується як економічна сфера, яка створюється діяльністю, спрямованою на обмін нерухомим майном. Це може включати усі операції з нерухомістю по всій країні, які впливають на економіку в цілому.

- Набір механізмів передачі прав та інтересів: Ринок нерухомості розглядається як система механізмів, які використовуються для передачі власності на нерухоме майно, встановлення цін та переміщення земельних ресурсів. Це означає, що на ринку існують правила, закони, угоди та процедури, які впливають на його функціонування.

- Набір домовленостей через механізм ціни: Ринок нерухомості розглядається як сфера, де покупці та продавці зустрічаються через механізм ціноутворення. Ціна виступає як ключовий елемент, який визначає угоди та взаємовідносини між сторонами.

Отже, ринок нерухомості є складною системою, яка може бути розглянута з різних точок зору та включати різноманітні аспекти взаємодії між учасниками.

Отже, ринок житлової нерухомості може бути розглянутий як сукупність обміну та взаємовідносин між суб'єктами ринку, що формують попит та

пропозицію на житлову нерухомість. Ці обмінні відносини передбачають виявлення намірів щодо купівлі, продажу чи оренди житлової власності, а також переговори та укладання відповідних угод.

Структура ринку житлової нерухомості може бути узагальнена до двох основних ринків:

- **Депозитний ринок:** Цей ринок включає в себе операції з передачі майна та майнових прав, такі як будівництво нових об'єктів нерухомості, інвестиції в нерухомість тощо. Це може включати будівництво нових житлових комплексів, комерційних об'єктів, а також інвестиції у розвиток інфраструктури.

- **Ринок оренди або продажу:** На цьому ринку укладаються угоди про оренду або продаж житлової нерухомості. Це може включати як первинний, так і вторинний ринок нерухомості. Первинний ринок охоплює нові будівництва або об'єкти, що продаються безпосередньо від забудовників. Вторинний ринок включає в себе вже існуючі об'єкти нерухомості, які перепродуються між власниками.

Отже, ринок житлової нерухомості є складною системою, що включає різні види взаємодії та операцій, спрямованих на обмін та використання житлової власності.

Це важливе розділення ринку нерухомості на різні категорії відображає його складність і різноманітність. Давайте розглянемо кожен з названих вами категорій:

- **Ринок житлової нерухомості:** Цей сегмент ринку охоплює всі види житлових приміщень, будинків, квартир, апартаментів та інших мешкань. Він є основним ринком для більшості людей, оскільки стосується житлових потреб.

- **Ринок комерційної нерухомості:** Тут включаються будівлі та приміщення, які використовуються для комерційної діяльності, такої як офіси, магазини, ресторани, готелі тощо. Цей сегмент ринку визначається великим попитом на нерухомість для бізнесу та інвестиційними можливостями.

- Ринок промислової нерухомості: Він охоплює будівлі та території, призначені для промислового виробництва, складських приміщень, заводів, об'єктів обслуговування та інших промислових об'єктів.

- Ринок сільськогосподарської нерухомості: Цей сегмент стосується земельних ділянок та будівель, використовуваних для сільськогосподарських цілей, таких як сільськогосподарські угіддя, ферми, сільськогосподарські споруди тощо.

Щодо розділення за правами на нерухоме майно, це важлива роздільна характеристика ринку:

- Ринок оренди: Тут власники нерухомості здають її в оренду орендарям на умовах відповідного договору оренди.

- Ринок інвестицій: Інвестори купують нерухомість з метою отримання прибутку, який може бути забезпечений орендою, перепродажем або іншими способами.

Ці категорії ілюструють багатообразність ринку нерухомості і важливість розуміння його різноманітних сегментів для ефективного управління та інвестування.

Це важлива додаткова уточнююча характеристика, яка враховує взаємозв'язок і взаємодію різних субринків на ринку нерухомості. Розглянемо кожен з запропонованих субринків:

- Ринок користувачів: Цей сегмент стосується індивідів і компаній, які орендують або придбавають нерухомість для власного використання, будь то для проживання або для комерційної діяльності.

- Ринок фінансових активів: Це сегмент, де нерухомість розглядається як інвестиційний об'єкт, з якого можна отримати прибуток через оренду або перепродаж.

- Ринок девелоперської діяльності: Тут відбувається будівництво та розробка нерухомості, що стане об'єктом продажу або оренди. Цей сегмент включає девелоперів, будівельні компанії та інвесторів.

- Ринок землі: Цей сегмент стосується купівлі, продажу та розробки земельних ділянок, які потім можуть бути використані для будівництва житла, комерційних об'єктів чи сільськогосподарських потреб.

Взаємодія цих субринків дійсно впливає на динаміку ринку нерухомості, включаючи ціни, вартість і прибутковість. Наприклад, зміни на ринку користувачів можуть вплинути на попит на нерухомість для оренди або покупки, що в свою чергу вплине на інвестиційні рішення та розвиток нових проектів девелоперської діяльності. Такий взаємозв'язок важливий для розуміння динаміки ринку нерухомості та прийняття ефективних стратегічних рішень.

Поділ ринку нерухомості за ціновим критерієм дійсно є важливим аспектом, оскільки ціна є ключовим фактором для багатьох покупців та інвесторів. Наприклад, в офісній та готельній нерухомості існує чіткий поділ за якістю, що безпосередньо впливає на їх ціну.

Різноманітність сегментації ринку нерухомості дійсно свідчить про те, що цей ринок складається з різних підсекторів, які взаємодіють між собою. Вартість нерухомості на кожному з цих сегментів визначається власними законами попиту та пропозиції, що діють на кожному субринку.

Також важливою особливістю ринку нерухомості є його недосконалість. Навіть за наявності значної кількості інформації про ринок, прогнозування цінових тенденцій може бути складним завданням через ряд факторів, таких як недостатні дані, непередбачувані зміни в економіці та різноманітність індивідуальних вподобань і потреб покупців.

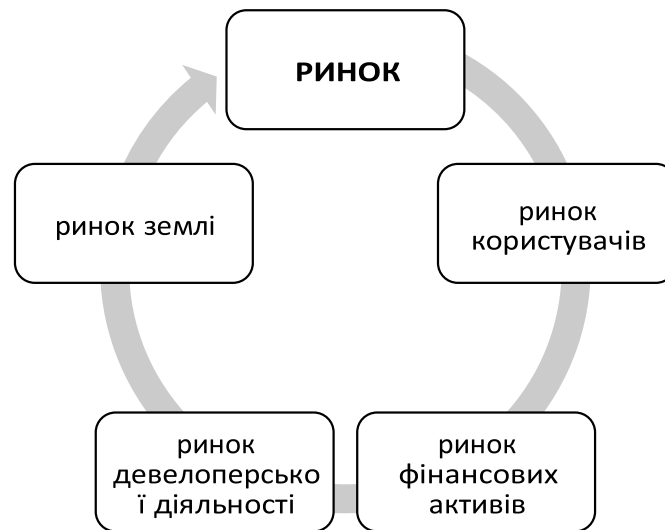


Рис. 1.1. Критерії диверсифікованої структури ринку нерухомості

Наведені особливості дійсно демонструють недосконалість ринку нерухомості і впливають на його функціонування. Давайте розглянемо кожен з них детальніше:

- Статичний характер взаємовідносин між суб'єктами в короткому ринковому періоді: Це означає, що взаємодії між покупцями та продавцями можуть залишатися стабільними на короткій перспективі, не дозволяючи ринку ефективно реагувати на зміни умов.
- Висока еластичність вартості нерухомості до змін навколишнього середовища: Це означає, що навіть невеликі зміни в економічних чи політичних умовах можуть мати значний вплив на ціни на нерухомість.
- Поява спекулятивної та монополістичної поведінки: Це може спричинити перекоси на ринку та збільшити ризик фінансових збитків для деяких учасників.
- Угоди вимагають великого фінансового капіталу (позики): Це може призвести до труднощів у входженні на ринок для деяких покупців та зменшити активність угод.
- Нераціональна поведінка покупців і продавців: Це може призвести до нераціональних рішень, що впливають на ціни та обсяги угод.
- Труднощі з доступом до інформації: Недостатність інформації може затруднити процес укладення угод та вплинути на їх результати.

- Дезінформація учасників угоди: Недостатність прозорості може призвести до нерівності між сторонами угоди та збільшити ризики для покупців і продавців.
- Відносна стабільність пропозиції та попиту в короткостроковій перспективі: Це може призвести до дисбалансу на ринку та зміни цінових тенденцій.
- Пропозиція нерухомості залишається постійною в короткостроковій перспективі: Це може призвести до перенасичення на ринку та зменшення цін.
- Збільшення попиту на житло порівняно з попитом на комерційну нерухомість: Це може вплинути на цінові тенденції та варіювання обсягів угод у різних сегментах ринку.
- Наявність інфраструктури: Це включає доступність доріг, транспорту, шкіл, медичних закладів та інших сервісів, які можуть впливати на привабливість нерухомості для покупців та орендарів.
- Економічний розвиток регіону: Стан економіки впливає на рівень зайнятості, доходи мешканців та загальну платоспроможність населення, що відображається на попиті та цінах на нерухомість.
- Демографічні тенденції: Зміни в розміщенні населення, рівень міграції, розмір та структура сімей можуть впливати на попит на нерухомість у певному регіоні.
- Політична стабільність: Стабільність уряду та законодавча база, яка регулює власність, оподаткування та інші аспекти нерухомості, є ключовими факторами для інвесторів.
- Соціокультурний контекст: Фактори, такі як культурні звичаї, менталітет мешканців та соціальна ситуація, також можуть впливати на попит та ціни на нерухомість.

Врахування цих факторів допомагає інвесторам зробити обґрунтовані рішення щодо інвестування в нерухомість та максимізувати їхній потенційний дохід.

Ситуація на ринку нерухомості в Україні дійсно є складною через війну та наслідки, які вона призвела. Низька ефективність діяльності на ринку може бути наслідком різноманітних чинників, включаючи зменшення попиту на нерухомість у зоні конфлікту, нестабільність та ризики, пов'язані зі збройними конфліктами, а також непрозорість та недостатню ліквідність ринку.

Державний інтервенціонізм також може грати значну роль у формуванні умов на ринку нерухомості. Політика та законодавство, прийняте урядом і місцевими владами, можуть впливати на різні аспекти ринку, включаючи оподаткування, регулювання забудови, політику оренди та інші аспекти.

Щодо низької ефективності ринку, важливо розглянути можливості для поліпшення ситуації. Це може включати заходи з покращення прозорості та ліквідності ринку, стимулювання попиту на нерухомість через фінансові заходи або інші стимули, а також поліпшення правового середовища для залучення інвестицій.

Враховуючи специфіку ринку нерухомості та різноманітність факторів, які впливають на нього, важливо провести комплексний аналіз і розробити стратегію для вирішення проблем та стимулювання розвитку ринку.

Справді, інвестори на ринку нерухомості можуть мати різні цілі та стратегії, що визначає їхню роль і вплив на ринок. Ось деякі типи інвесторів, які можуть бути присутні на ринку нерухомості:

- Інвестори-користувачі: Це особи або організації, які придбують нерухомість для власного використання. Вони можуть використовувати майно для житла, комерційної діяльності або для інших особистих потреб.
- Інвестори-власники: Ці інвестори придбують нерухомість з метою здійснення оренди або лізингу. Вони здійснюють орендування майна із метою отримання постійного доходу від орендної плати.
- Спекулятивні інвестори: Це особи або компанії, які вкладають кошти в нерухомість з метою отримання короткострокового прибутку. Вони можуть купувати та продавати нерухомість з метою заробітку на коливаннях цін.

- Інвестори-акціонери: Ці інвестори вкладають кошти у фонди нерухомості або акції компаній, що спеціалізуються на нерухомості. Вони отримують прибуток від дивідендів або зростання вартості акцій.

Кожен з цих типів інвесторів має власні мотивації, ризики та вплив на ринок нерухомості. Розуміння їхньої ролі дозволяє краще оцінювати динаміку ринку та визначати стратегії управління нерухомістю.

Так, забудовники (девелопери) грають ключову роль на ринку нерухомості, які здійснюють інвестиції у будівництво та розвиток нерухомості з метою отримання прибутку. Вони виконують ряд функцій, включаючи залучення фінансування, керування інвестиційними проектами, управління ризиками та реалізацію об'єктів нерухомості. Після завершення проекту вони можуть стати власниками об'єктів, продати їх або продовжити діяльність на нових об'єктах.

Група брокерів нерухомості відіграє важливу роль, надаючи учасникам ринку необхідну інформацію та допомагаючи здійснювати операції з нерухомістю. Вони допомагають покупцям та продавцям знаходити відповідні об'єкти, проводять переговори та допомагають укладати угоди.

Орендарі та орендодавці також важливі учасники ринку, які сприяють стимулюванню попиту на орендні об'єкти. Орендарі шукають житло або комерційні приміщення для оренди, тоді як орендодавці надають ці об'єкти в оренду з метою отримання орендної плати.

Разом ці суб'єкти створюють комплексну мережу взаємодії на ринку нерухомості, яка допомагає задовольняти потреби різних учасників та забезпечує стабільність та розвиток цього ринку.

Процес розвитку ринку нерухомості можна розглядати за допомогою методу семи етапів. Ось детальний опис кожного етапу:

Етап 1. Об'єктивний, просторовий і часовий обсяг дослідження:

На цьому етапі визначається об'єкт аналізу, просторові рамки (географічна область) та часовий діапазон дослідження.

Етап 2. Мета дослідження:

Формулюються конкретні цілі та завдання дослідження, які повинні бути адаптовані до потреб ринку нерухомості.

Етап 3. Методи та засоби дослідження:

Вибираються відповідні методи дослідження, які можуть бути як якісними, так і кількісними. Важливо підібрати методи, що найбільш відповідають аналізованій проблемі.

Етап 4. Послідовність та особливість етапу дослідження:

На цьому етапі виконуються різноманітні дії та аналізуються різні аспекти ринку нерухомості.

Етап 5. Збір та обробка інформації:

Проводиться збір та аналіз інформації про ринок нерухомості, включаючи якісні та кількісні дані.

Етап 6. Аналіз отриманих результатів:

Зібрані дані аналізуються з метою зроблення висновків та формулювання рекомендацій щодо розвитку ринку нерухомості.

Етап 7. Реалізація отриманих результатів:

Остаточним етапом є підготовка звіту про результати дослідження та рекомендацій для учасників ринку нерухомості.

Цей метод допомагає систематизувати та провести комплексний аналіз ринку нерухомості, а також надає рекомендації для подальших дій на ринку.

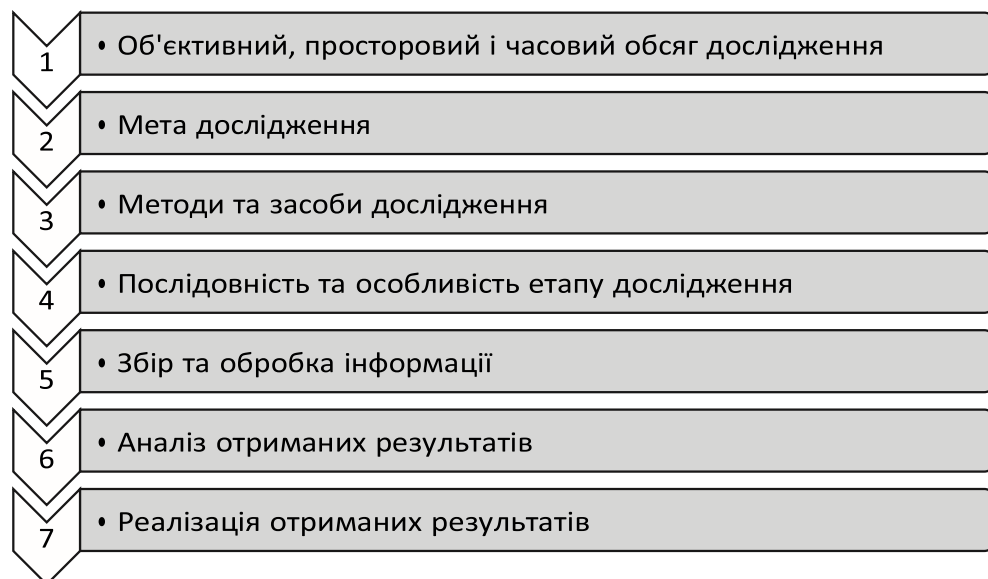


Рис. 2.2. Методична послідовність реалізації дослідження ринку нерухомості

Так, ринок житлової нерухомості дійсно є складним та багатограним поняттям, що включає в себе різноманітні аспекти, такі як:

- Дії та взаємодія людей: Ринок житлової нерухомості включає в себе всі аспекти пов'язані з купівлею, продажем, обміном, орендою та використанням житла. Це включає в себе взаємодію між покупцями, продавцями, орендарями, орендодавцями, забудовниками, агентами нерухомості та іншими учасниками ринку.

- Економічна діяльність: Ринок житлової нерухомості є важливою складовою економіки країни. Він включає в себе усі економічні операції, пов'язані з купівлею, продажем та орендою житла. Ці операції впливають на виробництво, споживання та розподіл ресурсів в економіці.

- Механізми передачі прав та інтересів: Ринок житлової нерухомості використовує різні механізми для передачі прав власності та інтересів на нерухоме майно. Це включає укладання угод купівлі-продажу, оренди, передачу в спадщину та інші правові процедури.

- Домовленості та ціни: Укладання угод та формування цін є важливими аспектами ринку житлової нерухомості. Це включає в себе переговори між сторонами, визначення ринкової вартості нерухомості, встановлення цін на продаж та оренду житла.

Усі ці аспекти демонструють складність та різноманітність ринку житлової нерухомості, який є важливою складовою економіки та суспільства.

Так, ринок нерухомості в сучасному світі дійсно відіграє ключову роль у економічному розвитку країни. Зростання населення, зміни в демографічних тенденціях, соціально-економічні трансформації та технологічні інновації — усі ці фактори впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості.

Україна, подібно до багатьох інших країн, переживає значні зміни в політичній, економічній та соціокультурній сферах, що впливає на ринок

нерухомості. Політичні реформи, зміни в економічній політиці, відносини з іноземними інвесторами, а також розвиток інфраструктури та міського середовища - усі ці аспекти впливають на динаміку ринку нерухомості в Україні.

Зміни в регулюванні, легалізації та оподаткуванні нерухомості також важливі для учасників ринку. Політика державного регулювання може впливати на ціни, обсяги та умови угод купівлі-продажу нерухомості. Легалізація та оподаткування нерухомості також впливають на її вартість та на рішення про її придбання чи продаж.

У цьому контексті дослідження сучасного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості в Україні у 2023 році дійсно є актуальним і важливим завданням для аналітиків, дослідників та учасників ринку.

До повномасштабного вторгнення Російської Федерації на територію України на початку 2022 року ринок нерухомості в Україні фактично переживав стабільний період зростання попиту на житло, особливо в містах. Вартість нерухомості підвищилася на 20-30% порівняно з попереднім роком, що, в свою чергу, призвело до певного зниження активності на ринку.

Зокрема, великі міста, такі як Київ, Львів та Одеса, спостерігали значний попит на новобудови, особливо на квартири середньої цінової категорії. За даними порталу OLX, «у січні 2022 року кількість оголошень про продаж квартир у Києві зросла на 16%, а вартість підвищилася на 27% порівняно з груднем 2021 року» [61].

Проте після вторгнення Росії на територію України, ситуація на ринку нерухомості, ймовірно, зазнала значних змін через загальний економічний та політичний контекст, що може вплинути на динаміку цін, обсяги та активність на ринку.

Ринок нерухомості представляє собою сукупність відносин, пов'язаних з операціями щодо існуючих об'єктів нерухомості. До основних особливостей цього ринку відносяться:

1. **Локальність ринку:** Об'єкти нерухомості розташовані у визначеній локальності, і це місцезнаходження є сталим.

2. **Унікальність об'єктів:** Кожен об'єкт нерухомості унікальний, що призводить до відмінності в їх цінах. Навіть схожі об'єкти можуть мати різні характеристики, такі як розташування, розмір, стан будівлі тощо, що впливає на їх вартість.

3. **Низька ліквідність:** Об'єкти нерухомості на ринку можуть перебувати довгий час перед тим, як знайдуть покупця. У житловому секторі цей процес зазвичай займає 1-1,5 місяці, тоді як у комерційному - до 6 місяців або навіть більше.

4. **Невідповідність високої ціни та фінансових можливостей покупців:** Це означає, що багато покупців можуть мати обмежені можливості для придбання нерухомості за високою ціною, що може вимагати від них отримання кредиту. Отже, укладення угод із нерухомим майном часто пов'язане з отриманням фінансової підтримки.

Так, низька взаємозамінюваність об'єктів на ринку нерухомості обумовлена переважно місцем розташування, інфраструктурою та іншими факторами, що є важливими для покупців. Ось кілька причин цієї низької взаємозамінюваності:

1. **Місце розташування:** Локація об'єкта нерухомості є одним з ключових факторів, що визначає його привабливість для покупців. Наприклад, об'єкти, розташовані у центральних районах міста або поруч з головними транспортними вузлами, можуть бути більш цінними.

2. **Стан інфраструктури:** Наявність доріг, громадського транспорту, закладів освіти, медичних установ та інших інфраструктурних об'єктів також впливає на привабливість об'єкта для покупців.

3. **Споживчі якості:** Хоча споживчі якості об'єктів, такі як розмір, дизайн та стан будівлі, також важливі, вони не завжди можуть замінити вагу місця розташування та інфраструктури.

Отже, через ці фактори об'єкти нерухомості можуть мати різний попит та ціну, що робить їх менш взаємозамінними на ринку.

Так, ринок нерухомості характеризується низькою еластичністю пропозиції через кілька причин:

1. **Тривалий час будівництва:** Будівництво нерухомості зазвичай займає значний час, від декількох місяців до кількох років. Тому, навіть якщо є попит на ринку, збільшення кількості пропозицій може бути повільним і складним.

2. **Необхідність державної реєстрації угод:** У багатьох країнах державна реєстрація угод про купівлю-продаж нерухомості є обов'язковою. Це може ускладнювати та затримувати процес укладення угод та впливати на еластичність пропозиції на ринку.

3. **Інвестиційна природа:** Нерухомість часто розглядається як об'єкт інвестицій, і багато власників нерухомості утримують свої об'єкти для здійснення інвестиційної діяльності. Це може призвести до того, що об'єкти нерухомості не будуть швидко виводитися на ринок під впливом зміни попиту.

Щодо нових видів професійної підприємницької діяльності, розвиток ринку нерухомості призводить до появи різноманітних супутніх послуг та нових можливостей для підприємництва, які спрямовані на задоволення потреб різних сегментів ринку та покращення процесів управління та операцій з нерухомістю.

Ріелторська діяльність є ключовою на ринку нерухомості і включає в себе широкий спектр послуг, які сприяють успішному веденню угод з об'єктами нерухомості. Основні функції ріелтора включають:

1. **Пошук об'єктів нерухомості:** Ріелтори активно шукають нерухомість, яка відповідає потребам їх клієнтів, незалежно від того, чи це квартира, будинок, офісне приміщення чи комерційний об'єкт.

2. **Проведення переглядів:** Ріелтори організовують та проводять перегляди об'єктів нерухомості для потенційних покупців або орендарів, допомагаючи їм оцінити інтересуючі їх властивості.

3. **Підготовка документації:** Ріелтори допомагають у складанні необхідної документації для укладення угоди про купівлю, продаж або оренду нерухомості, а також у проведенні всіх необхідних юридичних процедур.

4. **Посередництво в угодах:** Ріелтори виступають посередниками між сторонами угоди про нерухомість, допомагаючи вирішувати конфлікти та домовлятися про умови угоди.

5. **Надання консультацій:** Ріелтори надають своїм клієнтам професійні консультації щодо ринку нерухомості, поточних цін, умов угоди, правових аспектів та інших питань, пов'язаних з нерухомістю.

6. **Маркетингова діяльність:** Ріелтори рекламують об'єкти нерухомості, які вони продають чи здають в оренду, залучаючи потенційних покупців або орендарів через різноманітні канали зв'язку.

Ріелтори виступають у ролі професійних консультантів та посередників на ринку нерухомості, що допомагає їм ефективно виконувати свої обов'язки та досягати успішних результатів для своїх клієнтів.

Стан ринку нерухомості в Україні на початку 2022 року визначався рядом факторів, які включають зростання попиту на житло, збільшення кредитного попиту, підвищення цін на будівельні матеріали та послуги. Підвищення цін на будівельні матеріали відобразилося на вартості новобудов та житла загалом. Політична та економічна нестабільність у країні також впливає на ринок нерухомості, зокрема, зміни в податковому законодавстві, валютному курсі, а також в правовому регулюванні будівництва.

Нестабільність у політичній та економічній сферах може позначатися на довірі інвесторів та пригнічувати їх бажання інвестувати в нерухомість. Крім того, коливання цін можуть бути непередбачуваними, що ускладнює процес укладання угод. Проблеми з нелегальною забудовою та екологією є ще одним важливим аспектом, який впливає на ринок нерухомості в Україні. Для подолання цих проблем необхідні рішучі заходи з боку держави, розвиток ефективної регуляторної бази, контроль за будівництвом та впровадження стратегій сталого розвитку.

В цілому, стан ринку нерухомості в Україні на початку 2022 року характеризувався комплексом факторів, які варто враховувати при аналізі й прогнозуванні його подальшого розвитку.

Військові дії на території України та пандемія COVID-19 справді суттєво вплинули на ринок нерухомості, призводячи до значних корекцій у його роботі. Стабільність ринку залежить від багатьох факторів, таких як регіон місцезнаходження, тип нерухомості, зміни в попиті та пропозиції тощо. Наприклад, значна кількість внутрішньо переміщених осіб та руйнування міст та населених пунктів через військові дії можуть серйозно вплинути на ринок нерухомості в Україні.

Реформи в сфері містобудування також важливі для нормального функціонування ринку нерухомості. Підписаний Закон про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, є кроком у напрямку захисту прав інвесторів у нове житло. Цей закон регулює можливість реєстрації або обов'язок реєстрації майбутньої нерухомості, що буде споруджена.

Ці кроки спрямовані на створення більш стабільного та передбачуваного середовища для учасників ринку нерухомості в Україні, що сприятиме подальшому розвитку цієї галузі. Однак, важливо продовжувати працювати над удосконаленням законодавства та інфраструктури, щоб забезпечити стабільність та зростання на ринку нерухомості в майбутньому.

Створення єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно з окремим розділом для реєстрації майбутніх об'єктів нерухомості, які будуть зводитися в майбутньому, може значно сприяти розвитку ринку нерухомості. Це дозволить девелоперам та забудовникам заздалегідь реєструвати свої майбутні проекти, що полегшить їхню роботу та забезпечить більшу прозорість і передсказуваність для інвесторів та покупців.

За допомогою такого реєстру девелопери зможуть заздалегідь реєструвати свої майбутні проекти та вносити всі необхідні дані про них, що створить базу для майбутніх угод та інвестицій. Це також дозволить державі

більш ефективно контролювати будівництво та реєстрацію об'єктів нерухомості.

Однак, важливо враховувати, що для успішної реалізації такого реєстру необхідно створити відповідну правову базу, забезпечити ефективний механізм його функціонування та забезпечити захист прав інвесторів. Такий реєстр може стати важливим інструментом для розвитку ринку нерухомості в Україні, сприяючи його стабільності та привабливості для інвесторів.

Прогнозування розвитку українського ринку нерухомості враховує багато факторів, включаючи економічну стабільність, соціальні та політичні зміни, демографічні та міграційні процеси. Після закінчення військових дій та стабілізації ситуації у країні можна очікувати поступового відновлення активності на ринку нерухомості.

Зростатиме попит на житло в регіонах, де було найбільше пошкоджень внаслідок війни. Це може стати стимулом для розвитку житлового будівництва та інвестицій у відновлення місцевої інфраструктури. Крім того, відновлення економіки та стабілізація ситуації можуть привернути іноземних інвесторів, що також позитивно вплине на ринок нерухомості.

У довгостроковій перспективі, розвиток ринку нерухомості буде залежати від успішності макроекономічних реформ, програм відновлення та підтримки, а також від залучення іноземних інвесторів. Національні та закордонні інвестори можуть продовжити діяльність в цій галузі, сприяючи розвитку нових проєктів та підтримці економічного відновлення.

Проте, для успішного відновлення ринку нерухомості важливо забезпечити швидке функціонування законодавства, спрямованого на реформу містобудування. Це може стати ключовим чинником, що стимулюватиме активність у цій галузі та сприятиме стабільному розвитку ринку нерухомості в Україні.

2.2. Зонування міських територій за цільовим призначення

Характеристикою земельних ресурсів у населених пунктах є їхнє різноманіття, оскільки ці землі належать до різних категорій. Органи місцевого самоврядування мають управляти цими землями, керуючися їхнім різноманітним цільовим призначенням. Україна має загальну площу земельних ресурсів у селах, селищах та містах, яка становить 7,3 мільйона гектарів, більша частина яких вже забудована. У столиці України земельний фонд складає 83,6 тисячі гектарів.

Недосконалість земельної реформи в Україні, зокрема в населених пунктах, призводить до неясності щодо того, які саме категорії належать земельним ділянкам. Ця неясність сприяє можливості зловживань. Поки земельні ділянки не отримають офіційного підтвердження щодо їх категорії, яка визначає їх призначення та можливості використання і продажу, їх можна використовувати для будь-яких цілей, не враховуючи інтереси місцевої громади. Тому важливо прискорити процес зонування територій міст за основними цільовими категоріями земель.

Зонування міської території - це процес визначення окремих особливих зон або ділянок з унікальними характеристиками, який включає:

- Встановлення меж, що визначають конкретні місця розташування.
- Узгодженість у природних, містобудівних, економічних та інших характеристиках.
- Цільове використання, що відображає предметну функцію кожної зони.
- Пріоритетні функції, які визначають головні завдання і напрями розвитку в кожній зоні.
- Відповідні режими використання, які встановлюють правила і обмеження для забезпечення оптимального функціонування та розвитку.

У сучасній науці, виділяються різні види зонування, які мають багато спільних аспектів з зонуванням міських земель за основним цільовим призначенням (категоріями земель). До них відносяться:

- Кадастрове зонування: визначає межі, розміри та власництво земельних ділянок у межах міської території.

- Функціональне зонування: встановлює основні функції кожної зони та перелік дозволених видів діяльності.
- Економіко-планувальне зонування: враховує економічні аспекти розвитку міської території та планує розміщення промислових, торговельних та інших об'єктів.

Для кожної зони встановлюються основна мета використання, перелік дозволених функцій, вимоги до розміру земельної ділянки та будівель, що можуть бути зведені на ній, а також інші обмеження. Це дозволяє потенційним власникам або користувачам земельних ділянок заздалегідь ознайомитися з обмеженнями, пов'язаними з їх використанням.

Місто Київ має особливий статус, і його функціонально-планувальна організація передбачає створення компактних селищних і житлових районів, що забалансовані за розміщенням населення, місцями для праці, обслуговуванням і рекреацією.

Формування селищно-виробничих планувальних зон передбачає організацію взаємопов'язаних групувань житлових, виробничих і ландшафтно-рекреаційних районів. На даний момент у межах міста визначено шість таких планувальних зон:

- Центральна планувальна зона;
- Південна планувальна зона;
- Західна планувальна зона;
- Північна планувальна зона;
- Північна лівобережна планувальна зона;
- Східна планувальна зона.

Аналіз економіко-планувального зонування території міста Києва можна провести на основі його адміністративного поділу на 10 районів: Шевченківський, Печерський, Подільський, Оболонський, Святошинський, Солом'янський, Голосіївський, Деснянський, Дніпровський, Дарницький. В середині меж цих районів утворено 180 економіко-планувальних зон та 642 оціночних районів. (див. табл.2.1)

У земельному законодавстві України передбачені положення про «зміну цільового призначення» та «порушення порядку зміни цільового призначення». Згідно з цим законодавством, землі України класифікуються на 9 основних цільових призначень (категорій), а також можуть мати додаткові цільові призначення всередині цих основних категорій.

Аналіз державної статистичної звітності, що включає кількісний облік земель за типами ґрунтів та розподіл їх між власниками та користувачами, показує, що існуючі дані достатні для ефективного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням. Проте з удосконаленням системи земельного кадастру та у зв'язку із введенням нових нормативно-правових актів у сфері земельно-кадастрової діяльності, потрібно постійно вдосконалювати ці дані.

Таблиця 2.1

Узагальнені характеристики економіко-планувальних зон в межах території м. Києва [27, с. 85]

Характеристика	Переважаюче функціональне використання				
	землі житлового використання	землі промислово-виробничого використання	землі комерційного використання	землі рекреаційного використання	загальна характеристика по місту
Кількість зон / районів	88/281	37/117	15/74	53/170	180/642
Середнє значення площі зони, га	262	227	199	308	273
Макс. значення площі, га	913	697	437	1662	1162
Мін. значення площі, га	35	42	40	15	15
Середньо зважене значення вартості, грн./м ² .	237,25	228,62	2098,64	77,09	131,88
Макс. значення вартості, грн./м ²	923,16	501,67	2307,9	329,7	923,16

Мін. значення вартості, грн./м ²	71,22	91,76	626,43	72,97	65,94
---	-------	-------	--------	-------	-------

Деякі експерти у сфері земельних ресурсів з державних органів стверджують, що в Україні неможливо чітко визначити площу земельних ділянок за різними категоріями, оскільки самі земельні об'єкти не класифікуються юридично за їх цільовим призначенням, як це вимагає Земельний кодекс. Існуючі облікові матеріали фактично відображають облік землекористувачів, а не земельних ділянок. Це означає, що землекористувачі вказують основні види своєї діяльності у своїх статутах, але це не дозволяє зробити висновки про реальне використання земельних ділянок. Такий підхід до обліку земель суперечить Земельному кодексу України, який надає категоріям земель особливий правовий статус. Через це можна стверджувати, що в Україні наразі не проводиться облік земель за категоріями. Така ситуація неприйнятна, оскільки категорії земель повинні мати важливе правове значення. Якщо це дійсно так, то облік має бути здійснюваний саме за категоріями, наприклад: категорія - форми власності - користувачі/власники...

Особливу увагу слід приділити питанню функціонального призначення земель різних категорій, оскільки Земельний кодекс містить лише загальне визначення можливих видів функціонального використання. Відсутність повноти статей Земельного кодексу, а також розпорошеність відомостей у інших нормативних актах, таких як закони України «Про курорти», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про природно-заповідний фонд», «Про туризм», «Про фізичну культуру і спорт», призводять до різноманітних тлумачень законодавства та відсутності єдиного правозастосування на території країни.

Функціональне використання визначається як спосіб використання земельної ділянки в межах її основного цільового призначення. Ці види використання можуть бути різноманітними, значно більшими, ніж кількість цільових призначень, проте всі вони повинні бути узгоджені з основним

цільовим призначенням ділянки. Закон в даний час обмежується загальним правилом: на землях певної категорії забороняється провадити будь-яку діяльність, яка перешкоджає або може перешкоджати використанню землі за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на її природний стан.

На основі аналізу зарубіжного та вітчизняного досвіду управління та збереження земельних ресурсів у населених пунктах в умовах реформування земельних відносин, змін у формах власності на землю та структурі власників та користувачів землі, а також урахування економічних показників використання земель у великих міських агломераціях, можна зробити висновок, що землекористування у великих населених пунктах є складною категорією, яка об'єднує в собі різноманітні види використання земель різних цільових призначень.

Для вирішення суспільних і приватних проблем землекористування в столиці України, передусім, необхідно:

- Визначити межі міста Києва та подати на затвердження до Верховної Ради України узгоджений з усіма зацікавленими сторонами проект землеустрою щодо встановлення меж міста та закріпити їх межовими знаками.
- Забезпечити в бюджеті міста Києва достатні кошти для завершення інвентаризації земель міста з метою визначення категорій земель за основним цільовим призначенням.
- Розробити проекти землеустрою на території міста, що передбачають організацію та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та інших природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних та лісогосподарських зон, а також земель водного фонду та зелених зон загального користування.
- Визнати розробку відповідної містобудівної та землевпорядної документації одним із пріоритетів міської влади. Це включає земельний та містобудівний кадастр, план зонування, план земельного господарства,

розподіл земельного фонду за категоріями земель, а також детальне планування територій районів, мікрорайонів і кварталів.

- Провести відкритий конкурс або тендер на реалізацію інвестиційних пропозицій після визначення функціонального призначення земельної ділянки та інших характеристик об'єкта, зокрема щільності забудови та поверховості.

- Установити охоронні зони навколо об'єктів природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення та винести їх в натуру, встановивши відповідні попереджувачі знаки та інформаційні щити.

Обмежити надання земельних ділянок для будь-яких потреб, за винятком створення об'єктів чи територій природно-заповідного фонду, охоронних зон, екологічних коридорів, ландшафтних парків, буферних парків та лугопарків, що не мають господарських зон чи зон стаціонарної рекреації, до розробки документації, а також до винесення в натуру (на місцевість) та державної реєстрації й відображення у всій землевпорядній документації меж, погоджених у спірних випадках з громадськістю: «територій та об'єктів природно-заповідного фонду і об'єктів комплексної охорони; земель перспективних для заповідання, природних територій та об'єктів; земель іншого природоохоронного призначення; земель оздоровчого призначення; земель рекреаційного призначення; земель історико-культурного призначення; земель водного фонду, зокрема прибережних захисних смуг вздовж річок та навколо водойм, а також боліт і водних об'єктів; водоохоронних зон; заплав малих річок; скверів, парків, зелених зон, охоронних зон; зон санітарної охорони; санітарно-захисних зон; інших територій і об'єктів, на яких згідно з чинним законодавством та іншими нормативно-правовими актами чи договорами встановлено обмеження використання земельних ділянок, в тому числі внаслідок зонування земель міста» [27, с. 88].

Забезпечити реальну можливість участі громадськості у прийнятті планувальних рішень Київською радою щодо надання земельних ділянок під будівництво, інших рішень, що зачіпають найважливіші питання у сфері

земельних відносин, дотримання встановленого порядку набуття і реалізації права на землю.

Державна статистична звітність щодо кількісного обліку земель має відображати розподіл земельного фонду на категорії за їх основним призначенням. Вона повинна містити інформацію про вид кожної категорії, її площу та розподіл за типами угідь, а також вказівку на власників землі та осіб, які користуються землею.

Межі категорій земель повинні бути чітко визначені на місцевості і відображені в матеріалах і документах державного земельного кадастру, а також у документації з землеустрою.

Планування містобудівної діяльності та землеустрою на території міст має враховувати основні вимоги та особливості використання земель в межах кожної категорії, а також будь-які обмеження, пов'язані з землекористуванням.

2.3. Використання зонування території як частини генерального планування з метою визначення площ земель прибудинкових територій

Реформа системи управління житловою нерухомістю в Україні є важливим кроком у напрямку покращення умов життя громадян та оптимізації управління житловими ресурсами. Основні напрями цієї реформи включають приватизацію житлової нерухомості, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), реформування житловоексплуатаційних контор (ЖЕКів) та розвиток ринку конкурентних управителів і якісних житлово-комунальних послуг.

До прийняття Земельного кодексу України (2002 р.) та Закону про ОСББ, вирішення питань оформлення прав на земельні ділянки під багатоквартирними житловими будинками було неврегульованим. Це призводило до складнощів у веденні документації та управлінні житловими об'єктами.

Однак, із введенням нового законодавства ситуація змінилася. Згідно з Земельним кодексом України, житловим кооперативам надавалися земельні ділянки для будівництва відповідно до установлених норм та проектно-

технічної документації. Ця норма сприяла більш прозорому та правильному використанню земельних ресурсів для будівництва житла.

У практиці застосування цієї норми не було достатньо частим. Проте, з оновленням земельного законодавства та прийняттям законів про ОСББ, ситуація змінилася. Створення ОСББ та приватизація житла сприяли покращенню управління житловими будинками та більш ефективному використанню житлових ресурсів.

Реформа управління житловою нерухомістю в Україні є постійним процесом, який спрямований на забезпечення доступного та якісного житла для всіх громадян країни.

Розроблена методика визначення прибудинкових територій відображає пропорційне розподіл земельних ділянок серед власників або користувачів одиниць нерухомості в житловому будинку. Ця методика враховує загальну площу кожної одиниці нерухомості в межах будинку та розподіляє прибудинкову територію пропорційно цій площі.

У загальному випадку, площа прибудинкової частки для кожного власника або користувача одиниці нерухомості включає в себе земельну ділянку, на якій розміщена сама будівля, а також земельні ділянки в межах прибудинкової території, за винятком площ будівель, розташованих на цій території.

Ця методика дозволяє забезпечити рівномірний доступ до земельних ресурсів для мешканців житлових будинків та ефективно вирішувати питання використання прибудинкових територій у межах будівельних об'єктів.

Ця вдосконалена методика визначення прибудинкових територій з урахуванням проблеми зонування територій є кроком у напрямку більш точного та ефективного використання земельних ресурсів у межах житлових кварталів або мікрорайонів.

Основні кроки цієї методики включають визначення меж житлового кварталу або мікрорайону, у якому розраховуються межі прибудинкових територій, та виокремлення територій у межах кварталу, які вилучаються з

загальної площі. Для цього враховуються земельні ділянки, які перебувають у приватній власності та оформлені відповідно до законодавства, а також земельні ділянки у постійному користуванні.

Такий підхід дозволяє більш точно визначити межі прибудинкових територій і забезпечити їхнє ефективне використання відповідно до потреб мешканців та умов зонування територій. Також ця методика допомагає уникнути конфліктів та неоднозначностей у використанні земельних ділянок у межах житлових кварталів.

Наявність оформленої земельної ділянки під багатоквартирними будинками має значний важливий вплив на різні аспекти, які стосуються органів місцевого самоврядування, будівництва та співвласників будинків.

Для органів місцевого самоврядування: Оформлення прав на землю дозволяє органам місцевого самоврядування ефективно управляти цими територіями, встановлювати податкові ставки та збирати податки, що сприяє збільшенню бюджетних надходжень. Крім того, це сприяє покращенню регулювання земельних відносин у містах і забезпеченню більшої прозорості та відповідальності в управлінні земельними ресурсами.

Під час будівництва: Оформлення прав на землю є важливою передумовою для отримання будівельних дозволів та початку будівельних робіт. Це забезпечує правову обґрунтованість будівництва і дозволяє уникнути правових проблем та конфліктів під час будівництва.

Для співвласників будинку: Оформлення прав на землю дозволяє співвласникам чітко визначити межі своєї території, що дозволяє їм захищати свої інтереси та уникати неповноцінного використання землі сторонніми суб'єктами. Це також забезпечує можливість регулювати розміщення різних об'єктів на території багатоквартирного будинку і зберігати зонування та визначені функціональні призначення цієї території відповідно до потреб мешканців.

Оформлене право на земельну ділянку має важливе значення для проведення будівельних робіт, включаючи капітальний ремонт, реставрацію та

реконструкцію будівель. Особливо це стосується випадків, коли реконструкція передбачає зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту у плані або пристосування приміщень для підприємницької діяльності.

Для органів місцевого самоврядування: Оформлення прав на земельну ділянку сприяє формуванню об'єктів оподаткування та збільшенню бюджетних надходжень. Це дозволяє місцевим органам ефективно управляти земельними ресурсами та контролювати будівельну діяльність на своїй території.

Для будівельних робіт: Оформлення прав на землю є обов'язковим етапом перед початком будівельних робіт, включаючи капітальний ремонт, реставрацію та реконструкцію. Це забезпечує законність та легальність будівництва, а також дозволяє виконати будівельні роботи з урахуванням вимог земельного законодавства.

Для співвласників будинку: Оформлення прав на земельну ділянку дає можливість чітко визначити межі території та забезпечити захист власних інтересів. Це особливо важливо у випадку, коли проводяться будівельні роботи для комерційного використання, так як це дозволяє встановити права та обов'язки власників щодо використання спільної території та забезпечити їх ефективне управління.

Згідно з положенням про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій, земельні ділянки під житловими будинками повинні бути обслуговані для задоволення різноманітних потреб власників. Цей підхід охоплює різні аспекти, включаючи інфраструктуру, зелені насадження та майданчики для відпочинку та розваг.

Відповідно до цього підходу, обслуговування земельних ділянок під житловими будинками «включає:

- 1) територію під житловим будинком: вона має бути відведена для потреб будинку та його мешканців, включаючи доступ до входу, паркування, сміттєзбірники тощо.

- 2) проїзди та тротуари: для забезпечення зручності та безпеки мешканців будинку.

3) озеленені території: зелені насадження сприяють створенню комфортної та естетичної обстановки, а також очищають повітря від забруднень.

4) майданчики для дітей та дорослих: забезпечують можливість активного відпочинку та розваг для різних вікових груп.

5) майданчики для занять фізичною культурою: для сприяння здоровому способу життя.

6) майданчики для тимчасового зберігання автомобілів: для зручності мешканців та їх гостей.

7) майданчики для господарських цілей: для зберігання сміттєвих контейнерів, технічних пристроїв та іншого обладнання.

8) майданчики для вигулювання собак: для задоволення потреб власників домашніх улюбленців» [8, с. 103].

Ці аспекти обслуговування земельних ділянок під житловими будинками є важливими для створення комфортного та безпечного середовища для мешканців та задоволення їхніх різноманітних потреб. Однак, важливо враховувати, що питання закріплення меж прибудинкових територій потребує вирішення на законодавчому рівні для забезпечення правової підґрунтя для такого обслуговування.

На практиці, як ви правильно зауважили, відведення земельних ділянок під багатоквартирні будинки часто супроводжується обмеженням площі прибудинкової території до мінімуму, що може виникати з різних причин. Однак, згідно з загальними нормами земельного та містобудівного законодавства, визначення прибудинкових територій повинно здійснюватися з урахуванням реальних потреб мешканців.

Зокрема, Закон України «Про державний земельний кадастр» зазначає необхідність врахування житлових, соціальних і побутових потреб власників при визначенні прибудинкових територій. Це означає, що при плануванні та відведенні земельних ділянок для будівництва житлових будинків слід

враховувати не лише потреби в самому будинку, а й потреби у просторі для відпочинку, спорту, господарських потреб тощо.

Для новозбудованих будинків земельна ділянка, виділена для будівництва, повинна включатися до прибудинкової території з метою задоволення різних потреб мешканців. Це є логічним, оскільки така земельна ділянка призначена саме для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Таке підходить відповідає загальним принципам забезпечення комфорту та зручності для мешканців та сприяє створенню повноцінного середовища проживання.

Коли земельна ділянка відводиться під будинок старої забудови, процес визначення прибудинкової території стає складнішим через наявність існуючої забудови. Для ефективного вирішення цього питання необхідно враховувати наступні аспекти:

Містобудівна та землевпорядна документація: Важливо аналізувати генеральний план населеного пункту, детальний план території, зонування, схему організації території та матеріали інвентаризації землі для отримання повної інформації про стан території.

Реальна містобудівна ситуація: Потрібно враховувати існуючу забудову, щільність забудови, розташування будівель та споруд на ділянці.

Узгодження та регламентація процесу відведення земельної ділянки: Необхідно узгодити процес відведення земельної ділянки з усіма зацікавленими сторонами та регламентувати цей процес, щоб забезпечити його чіткість та прозорість.

Визначення норм прибудинкової території: Норми прибудинкової території мають бути визначені з урахуванням вихідної вже зведеної забудови, а також з урахуванням вимог законодавства та потреб мешканців будинків.

За статтею 42 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [43] розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки,

визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації, що враховує усі вищезазначені аспекти.

У випадку знищення або руйнування багатоквартирного будинку, майнові права на земельну ділянку, де розташований такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками цього будинку. Таке положення визначено в статті 42 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [43].

Це означає, що після знищення будинку або його часткового руйнування власні права на земельну ділянку та прилеглу територію не припиняються. Співвласники будинку можуть відновити будівлю або здійснити будь-які інші дії з цією земельною ділянкою відповідно до законодавства.

На основі аналізу моніторингу Генеральної схеми планування території України за період з 2000 по 2013 роки можна зробити висновок про значні зміни у динаміці деяких показників. Це стосується як розподілу сільськогосподарських земель, так і забудованих територій. Варто пам'ятати, що Генеральна схема передбачала заходи з оптимізації використання земельного фонду, зменшення площі сільськогосподарських угідь, зростання площі земель, що входять до національної екологічної мережі, та структурний перерозподіл забудованих територій.

Наразі актуальним є питання щодо коригування Генеральної схеми, під час якого важливо врахувати результати моніторингу.

Давайте розглянемо процес визначення частки земельної ділянки прибудинкової території, яка перебуває у власності або користуванні власників нерухомості (включаючи власників або орендарів приміщень, вбудованих у будівлю з іншими цілями).

Згідно із чинним законодавством, прибудинкові території можуть бути передані в управління або власність тільки ОСББ.

Однією з частин власності нерухомості є земельна ділянка, що належить прибудинковій території. За розробленою методикою рекомендується

визначати прибудинкову частку для всіх власників нерухомості у багатоквартирних будинка.

Прибудинкова частка одиниці нерухомості визначається як площа території, що призначена для власника конкретної одиниці нерухомості (житлової або нежитлової), виражена у квадратних метрах і використовується для фіскальних та містобудівних цілей, але не виділяється в натурі.

Виконавцем робіт з визначення прибудинкової частки одиниці нерухомості для власників таких одиниць може бути фізична або юридична особа, яка має ліцензію на виконання таких робіт. Ліцензія повинна бути зареєстрована в відділах реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності та управління житлово-комунального господарства міст.

Схема розподілу житлового кварталу на прибудинкові території, яка включає умовні прибудинкові території, повинна бути узгоджена з територіальним органом земельних ресурсів та управлінням архітектури та житлово-комунального господарства.

Ініціатором робіт, які виконуються за дорученням місцевої влади, є територіальні органи земельних ресурсів або управління архітектури та житлово-комунального господарства.

Усі необхідні відомості про власників та користувачів нерухомості для виконавця повинні бути надані відповідними органами, такими як БТІ або муніципальна влада, у вигляді копій правовстановлювальних документів. Ці відомості, у тому числі результати геодезичного знімання або коригування планово-топографічної основи населеного пункту у масштабі 1:500 або 1:1000, а також черговий кадастровий план територіального органу з урахуванням раніше відведених або приватизованих земельних ділянок, є вихідними даними для визначення прибудинкових територій та розрахунку прибудинкової частки одиниці нерухомості.

Щодо встановлення плати за виконання цих робіт, може застосовуватися підхід через проведення тендерних змагань серед потенційних виконавців.

Необхідні кошти для проведення тендерів та виконання проєктних робіт щодо прибудинкових територій мають бути включені до муніципальних бюджетів.

Для визначення прибудинкових територій та розрахунку прибудинкової частки одиниці нерухомості потрібно здійснити підготовчі роботи з визначення площі наступних об'єктів:

- одиниці нерухомості, що перебувають у власності або користуванні, для кожного власника або користувача у межах житлових будинків кварталу в межах червоних ліній;
- житлового кварталу в межах червоних ліній або ліній регулювання забудови;
- житлових та (або) нежитлових будівель та споруд в межах проєктного кварталу;
- земельних ділянок землевласників та землекористувачів, які перебувають у власності або користуванні, відповідно до державних актів на землю;
- інженерних споруд, необхідних для нормального функціонування інженерних мереж.

Узагальнено, площа прибудинкової частки для власника або користувача одиниці нерухомості складається з площі земельної ділянки під будівлею, де розташована одиниця нерухомості, та площі земельної ділянки в прибудинковій території за вирахуванням площ усіх будівель в межах їх периметра.

Отже, площа житлового кварталу, в якому визначатимуть прибудинкові території та обчислюватимуть

$$\text{житл.кв.} = \text{кварт} - \text{приват} - \text{корист} - \text{ДБН} - \text{заг}, \quad (2.1)$$

«де кварт — загальна площа кварталу;

приват — площа земельних ділянок приватної власності;

корист — площа земельних ділянок постійного користування;

ДБН — площа земельних ділянок постійного користування;

заг — площа земельних ділянок загального користування» [8, с. 105].

Під час розподілу житлової території кварталу перевіряють можливість визначення резервних земельних ділянок, які призначені для будівництва різноманітних об'єктів, але наразі не використовуються. Також розглядається можливість встановлення нових територій для будівництва або іншого використання, з урахуванням вимог законодавства та будівельних норм.

Вся житлова територія кварталу (або мікрорайону) розподіляється на земельні ділянки прибудинкових територій окремих будинків. У випадку, коли розподіл території на земельні ділянки для кожного будинку є неможливим через певні обставини (наприклад, наявність обслуговуючих територій для кількох будинків), тоді визначаються ідеальні та реальні земельні частки.

Площа житлового кварталу визначається як сума площ резервних земельних ділянок, реальних територій будівництва,

Визначення частки земельної ділянки в межах периметра житлового будинку для однієї житлової одиниці та площі житлового будинку в межах його периметра здійснюється на основі планових матеріалів за координатами, з урахуванням всіх добудованих приміщень: площа житлового будинку позначається як «буд.».

Кількість поверхів житлового будинку визначається за довідками бюро технічної інвентаризації та ЖКП і позначається як «кількість поверхів будинку».

Визначення корисної житлової площі житлового будинку (без сходових прольотів, шахт ліфтів, коридорів тощо) на одному поверсі, включаючи житлові приміщення, переобладнані на нежитлові, проводиться за довідками бюро технічної інвентаризації та житлово-експлуатаційних контор або розрахунком як сума площ всіх житлових одиниць (включаючи переобладнані на нежитлові приміщення): корисна житлова площа житлового будинку позначається як «кор.».

Визначення площі нежитлових приміщень, будівництво яких передбачене в плані будівництва, або які були добудовані за будівельними нормами,

проводиться відповідно до відповідних документів та планів і позначається відповідно.

Житлові зони України відповідно до Національного стандарту «Настанова про склад та зміст плану зонування території» описуються наступним чином:

Садибна забудова (Ж-1): Ця зона передбачає розміщення одноквартирних житлових будинків до трьох поверхів, які мають земельні ділянки. Також допускається розміщення гаражів для автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення та об'єктів обслуговування цієї зони.

Блокована малоповерхова забудова (Ж-2): В цій зоні передбачається розташування зблокованих житлових будинків до трьох поверхів, з виходом з кожної квартири на земельну ділянку. Тут також можуть бути гаражі, споруди інженерно-технічного забезпечення та об'єкти обслуговування.

Змішана житлова забудова середньої поверховості та громадської забудови (Ж-3): Ця зона включає багатоквартирні житлові будинки, супутні об'єкти повсякденного обслуговування, комунальні об'єкти та окремі об'єкти загальноміського значення.

Змішана багатоповерхова житлова забудова та громадська забудова (Ж-4): Тут передбачається розташування багатоповерхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів та окремих об'єктів загальноміського значення.

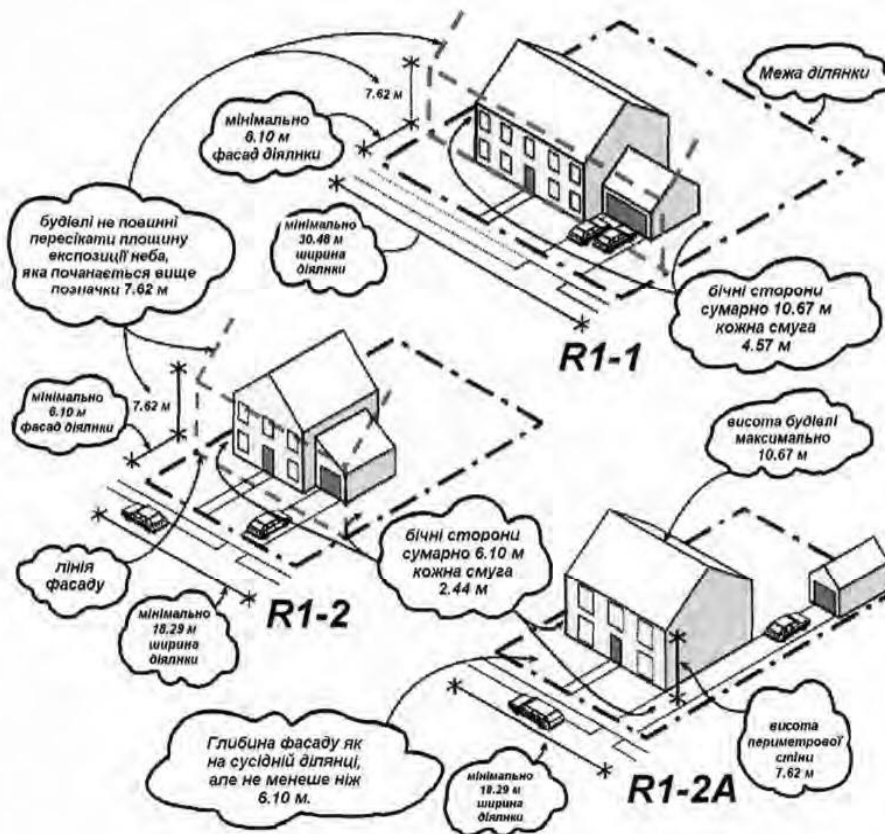


Рис. 2.1. Площі землі під односімейні приватні житлові будинки (R1)
[8, с. 107]

У Нью-Йорку житлові зони (Ж) становлять близько 75% від загальної зональної площі міста. Ці райони включають широкий спектр форм житлових будинків, починаючи з малоповерхової забудови, що належить окремим громадянам і розташована на околицях міста, та закінчуючи хмарочосами Мангеттена.

Для регулювання цього різноманіття у «Резолюції Зонування» міста Нью-Йорк визначено десять основних видів житлових районів - від R1 до R10. Кожен тип такої градації характеризується комплексним показником розмірності, щільності та іншими елементами управління, такими як паркувальні місця.

Таблиця 2.2

R1	R1-1	R1-2	R1-2A
----	------	------	-------

Ширина земельної ділянки (min), м		30,48	18,29	18,29
Площа земельної ділянки (min), га		0,0882	0,0530	0,0530
Коефіцієнт забудови (max)		0,5	0,5	0,5
Вільний простір, %		150	150	н/в
Фасадний двір (min), м		6,10	6,10	6,10
Задній двір (min), м		9,14	9,14	9,14
Бічні двори (min)	Кількість	2	2	2
	Разом, м	10,67	6,10	6,10
	Кожен, м	4,57	2,44	2,44
Висота забудови/периметрова стіна (max), м		н/в	н/в	10,67/7,62
Паркувальні місця (min)		1 на квартиру	1 на квартиру	1 на квартиру

Площі земельної ділянки під односімейні приватні житлові будинки (R1)

[8, с. 108]

Приватні та заблоковані будівлі зазвичай належать одній або двом сім'ям на окремих земельних ділянках. У приєднаних будівлях можуть розміщуватися від однієї до кількох сімей. У районах R1 і R2 дозволені тільки окремі односімейні житлові будинки.

Згідно з правилами, максимально 30% земельної ділянки може бути вкритою, а глибина фасаду будівлі має відповідати вимогам, встановленим для сусідніх ділянок. Висота будівлі контролюється площиною експозиції неба та максимальною межею висоти для кожного району. У деяких районах дозволені тільки окремі одно- і двоквартирні будинки.

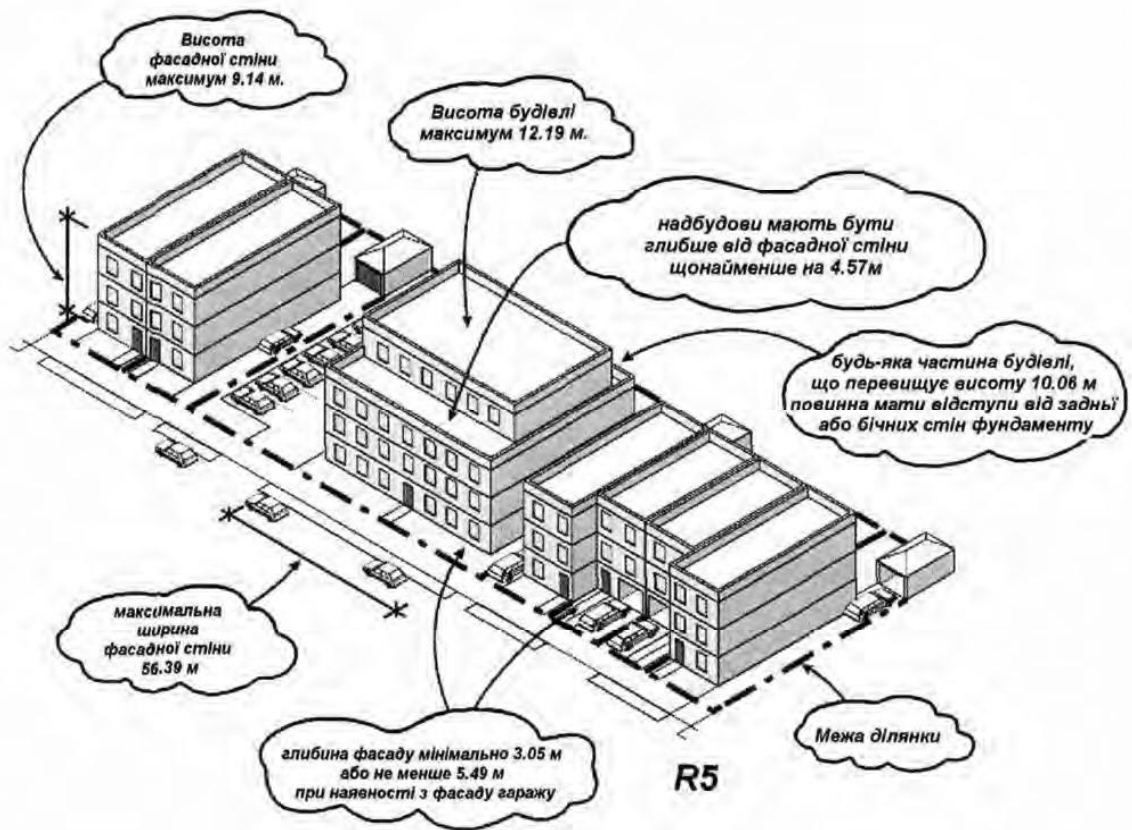


Рис. 2.2. Площі земельної ділянки в районі із низькою щільністю забудови (R5) [8, с. 108]

У всіх районах з низькою щільністю обов'язковим є передній двір, а також паркувальні місця, які забезпечуються за рахунок контролю місця розташування і розмірів під'їзних доріг і узбіч. Максимальна фасадна довжина будівлі на земельній ділянці обмежена до 56,39 м. Якщо глибина фасаду перевищує 3,05 м, то вона повинна бути не меншою за 5,49 м. Будинки з трьома і більше квартирами повинні мати два бічні подвір'я щонайменше по 2,44 м завширшки; бічні двори для будівель завширшки понад 24,38 м повинні бути мінімум по 10% від ширини будівлі.

Отже, для прикладу, якщо площа земельної ділянки класу R5 становить 0,0500 га, а ширина із фасаду 15 м, тоді для житлового багатоквартирного будинку, що стоїть окремо, дозволено до 625 м² житлової площі, а 0,0275 га – дозволена максимально зайнята земля під спорудами.

Таблиця 2.3

Площі земельної ділянки в районі з низькою щільністю забудови (R5) [8, с. 109]

R1	Що стоять окремо	Інші
Ширина земельної ділянки (min), м	30,48	18,29
Площа земельної ділянки (min), га	0,0353	0,0158
Коеф. забудови (max)	1,25	1,25
Вільний простір, %	55	55
Фасадний двір (min), м	3,052	3,052
Задній двір (min), м	9,14	9,14
Бічні двори (min)	Кількість	2
	Разом, м	3,96
	Кожен, м	1,523
Висота забудови/периметрова стіна (max), м	12,19/9,14	12,19/9,14
Паркувальні місця (min)	1 на квартиру	1 на квартиру

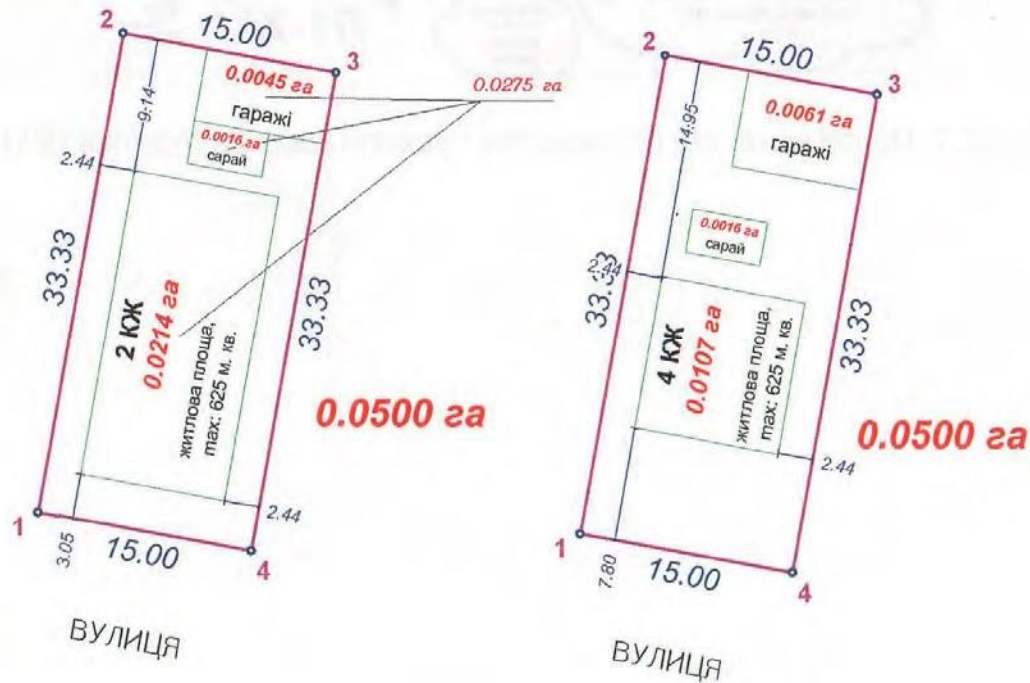


Рис. 2.3. Схема земельної ділянки, прийнята для розрахунків [8, с. 109]

У всіх житлових районах дозволені громадські об'єкти, такі як школи, релігійні заклади та медичні установи. У деяких районах максимально допустиме значення коефіцієнта площі може перевищувати максимально допустимий показник для житлового використання з метою надання

необхідних послуг, таких як медичні центри або школи. У районах, де забудова обмежена одно- та двоквартирними будинками, деякі громадські об'єкти можуть бути не дозволеними або обмеженими в розмірах.

Такі райони зазвичай розташовані на околицях міста або в його периферійних районах, які віддалені від центральних ділових районів та мають обмежений доступ до громадського транспорту. Вони характеризуються низькою поверховістю будинків, присутністю ландшафтних подвір'їв та великою кількістю автомобілів у власності. У цих районах можуть бути такі типи забудови:

Земельні ділянки для однієї сім'ї в будинку на великій прибудинковій території.

Одна або дві сім'ї, розташовані в окремо збудованих будинках.

Відокремлені квартали зі зблокованими або з'єднаними будівлями.

Змішаний тип забудови, коли в одному районі можуть бути представлені різні типи житлової забудови.

Ці райони зазвичай пропонують більше простору, зелених насаджень та більшу приватність, що приваблює деяких мешканців. Однак, вони можуть бути віддаленими від інфраструктури та міських послуг, таких як магазини, школи або медичні установи.

Висновки до розділу 2

Умови воєнної економіки можуть суттєво вплинути на ринок житлової нерухомості в Україні, створюючи певні виклики та тенденції, зокрема: зменшення попиту, зниження цін, збільшення орендних операцій, зміна типів житла та інші.

Зонування території міста на основі ринкової вартості нерухомості може стати важливим інструментом для нормативної грошової оцінки земель. Воно дозволяє більш точно враховувати різноманітність ринку нерухомості та забезпечити більш справедливую та ефективну систему грошової оцінки земель.

Зонування території є важливою складовою генерального планування міста або населеного пункту і може використовуватися для визначення площ земель прибудинкових територій. В цілому, зонування території є важливим елементом генерального планування, який допомагає ефективно використовувати земельні ресурси міста та забезпечує стає та збалансоване розвиток.

Розділ 3

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ І БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЙ МІСТ В УКРАЇНІ

В даний час використання земель для забудови і благоустрою у межах міст в Україні, де проживає більшість населення, викликає значний науковий та практичний інтерес. Висока урбанізація та індустріалізація міських територій призводять до загострення екологічних проблем, таких як забруднення повітря та водних ресурсів, шум, вплив електромагнітних хвиль, що має негативний вплив на фізичне та психоемоційне здоров'я мешканців міст.

Проблеми сучасних українських міст потребують раціонального планування, забудови та благоустрою їх територій. Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [44], процес планування включає створення та впровадження містобудівної документації та ухвалення відповідних рішень. Містобудівна документація включає «Генеральну схему планування території України», схеми планування територій на регіональному та місцевому рівнях, а також генеральний план населеного пункту, де вирішуються питання забудови, благоустрою та іншого використання земель.

При розробці планів територій на рівні окремих міст враховуються приватні, державні та громадські інтереси. Однак існують об'єктивні складнощі, які ускладнюють прийняття рішень, оскільки вирішення однієї проблеми може не врахувати інтереси всіх зацікавлених сторін. Особливо це стосується сучасних українських міст, де виникає ряд складнощів.

Ситуація ускладнюється наявністю стихійної забудови, що виникла ще в період «перехідного періоду». У цей період відбулися «стихійні містобудівні компанії», які займалися приватизацією землі, зокрема під дачну та садибну забудову, а також будівництво на уздовж автомагістралей. Часто такі будівництва відбувалися без врахування генпланів та планово-проектної документації, нерідко без участі архітекторів. Неврахування фінансової та програмної складності, а також відсутності інженерної інфраструктури

призводить до виникнення численних питань щодо регулювання та використання таких об'єктів.

Ми вважаємо цю ситуацію абсурдною, особливо в контексті недостатньої доступності житла для міського населення.

Не можна заперечувати, що процес адаптації до нових ринкових умов централізованої системи планування та регулювання міського землекористування, яка формувалася протягом минулих десятиліть і була спрямована на підтримку державної власності, залишається складним і суперечливим для всіх міст України. Проблема пошуку балансу між приватним і громадським інтересами відома і в інших країнах світу. Наприклад, розвиток, реконструкція і благоустрій багатьох європейських міст ускладнюється високою вартістю приватних земельних ділянок, які підлягають викупу в зв'язку з реалізацією планувальних рішень.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [44] встановлює, що «при здійсненні планування і забудови територій на місцевому рівні необхідно враховувати приватні інтереси з метою забезпечення фізичним і юридичним особам рівних можливостей захисту майнових прав і безпечного функціонування об'єктів нерухомості» [44]. Згідно з Конституцією України, право власності на землю гарантується (ст. 14), а право приватної власності є непорушним (ст. 41). З цього випливає, що під час планування і забудови територій, при затвердженні відповідної містобудівної документації та її реалізації необхідно максимально можливо передбачати збереження існуючих об'єктів права власності, дотримуючись при цьому основних завдань планування територій і водночас забезпечуючи адекватне врахування державних та громадських інтересів. Однак це ускладнюється при довгостроковому стратегічному плануванні територій міст, які існують і розвиваються протягом багатьох десятиліть. Розв'язання таких питань, а також багатьох інших, належить до завдань генерального плану кожного міста.

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [44], «генеральний план міста визначається як містобудівна документація, що

уточнює принципові рішення щодо розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Він є основним видом містобудівної документації для планування території населеного пункту і використовується для обґрунтування довгострокової політики місцевого самоврядування у питаннях використання та забудови території» [44].

Генеральний план міста включає «такі складові:

1. Потреби в територіях для забудови та іншого використання.
2. Потреба у зміні меж населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій.
3. Межі функціональних зон і види їх використання.
4. Планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту.
5. Стан довкілля, фактори його формування та містобудівні заходи для його поліпшення.
6. Території з обмеженнями щодо будівництва, санітарних та природоохоронних обмежень.
7. Інші вимоги, встановлені державними будівельними нормами» [44].

Цей документ визначає стратегію розвитку міста і є ключовим інструментом для забезпечення гармонійного і сталого розвитку населених пунктів.

Дійсно, в законодавстві широко використовується формулювання «для забудови та іншого використання», але не уточнюється, що саме включається в це «інше використання». На нашу думку, «інше використання» має включати, зокрема, використання земель міста для потреб благоустрою, яке повинно бути розглянуте в контексті планування та забудови територій населеного пункту.

Згідно з законом, благоустрій в населеному пункті має здійснюватись відповідно до затвердженої містобудівної документації, правил забудови і правил благоустрою населеного пункту, а також дотриманням установлених державних стандартів, норм і правил. Також враховується система нормативів у сфері землеустрою, містобудування, озеленення територій, утримання будівель

і споруд, освітлення територій, а також стандартів і нормативів з охорони здоров'я та навколишнього середовища.

В контексті цього благоустрою, генеральний план населеного пункту відіграє ключову роль у визначенні принципових потреб в територіях для забудови та комплексного благоустрою. Таким чином, цей документ має враховувати не лише потреби у забудові, а й у створенні комфортного та функціонального середовища для мешканців населеного пункту.

Сучасна наукова думка відзначає різноманітність підходів до розроблення містобудівної документації, зокрема генеральних планів міст. Деякі дослідники вважають, що така документація є лише інформацією для прийняття рішень органами влади щодо забудови територій, а отже, вона не обов'язкова для окремого забудовника, але необхідна для формулювання стратегії і тактики містобудівної політики.

Вони вважають, що містобудівна документація не є придатною для ринкового регулювання забудови та використання територій, оскільки вона не має юридичної форми і не має юридичного змісту. Тому порушення її вимог не є причиною для звернення до суду. Згідно з цією точкою зору, містобудівна документація повинна залишатись прогностною та проектною основою для функціонального поділу і визначення виду використання територій.

Однак, на думку інших вчених, важливо мати гнучкі правила забудови міста, які б можливо були адаптовані до ринкової ситуації та перебігу інвестиційного процесу. Ці правила складаються на основі містобудівної документації і дозволяють вносити коригування за відповідною процедурою.

Отже, хоча підходи до ролі та значення містобудівної документації можуть відрізнятися, важливо забезпечити її гнучкість та адаптабельність до змін у міському середовищі та ринкових умовах.

А. Шеремет вказує на те, що «генеральний план міста, іншого поселення являється основним юридичним документом, що визначає в інтересах населення умови проживання, напрямки і межі територіального розвитку,

функціональне зонування, забудову і благоустрій території збереження історико-культурної і природної спадщини» [59, с. 467].

В. Андрейцев зазначає, що «генеральний план населеного пункту земельно- містобудівним документом, який визначає принципове вирішення питань щодо розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту» [1, с. 46].

Генеральний план, відомий також як головний містобудівний документ, визначає не лише використання земель у межах населеного пункту, а й встановлює архітектурний та планувальний розвиток конкретного населеного пункту. Цей план також є основою для встановлення меж відповідного адміністративно-територіального утворення.

У теорії архітектури генеральний план розглядається як планувальний каркас території, який формується шляхом поєднання різних каркасів за їхнім функціональним змістом. Ці каркаси включають природно-екологічний (заснований на природних елементах ландшафту), культурно-історичний, функціонально-планувальний, транспортно-комунікаційний та композиційний аспекти.

Як документ, що визначає принципове вирішення розвитку та використання території населеного пункту, генеральний план є найціннішим з точки зору оцінки земельних ділянок в межах населених пунктів. Він відрізняється насиченістю інформацією, комплексністю та якістю даних, що містяться у ньому.

Є. Іванова відзначають, що «містобудівна документація за своєю сутністю не може навіть у містах врахувати всі аспекти соціально-економічного значення території міст, в тому числі її головного й визначального ресурсу - землі і вказує, що за наявності великої кількості містобудівної документації дуже складно усвідомити вимоги земельно-правових норм щодо використання земель житлової та громадської забудови у містах» [15, с. 174].

Деякі вчені вказують, що генеральний план є виключно містобудівним документом, який спрямований на планування забудови та вирішення питань,

пов'язаних з містобудівним процесом. Вони стверджують, що генеральний план не охоплює питання правового характеру, оскільки це не є його основною метою і змістом. З цієї причини деякі дослідники вважають, що плани земельно-господарського устрою складаються саме з цією метою, і вони є основою для прийняття конкретних управлінських рішень.

Отже, згідно з цією точкою зору, генеральний план виконує функцію містобудівного планування, тоді як плани земельно-господарського устрою відповідають за правову основу для управлінських рішень.

А. Мірошниченко говорить, що «подвійна система планування використання земель населених пунктів - містобудівна та землевпорядна є недоцільною. На практиці складання проекту плану земельно-господарського устрою не набуло поширення» [24, с. 55].

На сьогодні все більше науковців звертають увагу на питання впровадження зонування територій населених пунктів як альтернативи вже визнаним законодавчо генеральним планам населених пунктів і планам їх земельно-господарського устрою. Зазначається, що зонування міста конкретизує концепцію генерального плану, спрямовуючи її на раціональне використання усіх міських територій. Метою створення зонування в містах є поступова заміна традиційних генеральних планів у справі планування і забудови міст.

Відмінність зонування від генерального плану полягає в тому, що останній встановлює дуже конкретні і єдині вимоги до територій та їх планування, які, як правило, закладаються в генеральному плані на тривалий період і можуть бути складними для строгої відповідності. З іншого боку, зонування, як система містобудівних правил, передбачає лише обмеження щодо освоєння території та господарювання на ній, тому є більш гнучким документом, ніж генеральний план.

Звучною в цьому відношенні є позиція В. Носіка, який вказує «на недоліки існуючого законодавчого розподілу земель України на категорії за основним цільовим призначенням і зауважує, що законодавче закріплення

зонування територій як правової форми й водночас методу регулювання земельних відносин на місцевому рівні змінює сутність і юридичне значення цільового використання земельних ділянок і поділу земель на категорії з різним правовим режимом» [46].

Однак не можна обійти увагою й погляди І. Каракаша, який взагалі негативно оцінює не законодавче, а «документальне» визначення правового статусу земельних площ, що, на погляд науковця, призводить на практиці до багатьох негативних наслідків. Вчений також звертає увагу на існуючу невизначеність юридичної сили «регіональних і місцевих правил забудови», вимог по їх оновленню і затвердженню тощо.

На нашу думку, генеральний план, у його сучасному вигляді, є необхідним для кожного міста України, оскільки він є документом, в якому визначаються принципові та найважливіші питання для населеного пункту. Це стосується екологічних аспектів (окремим розділом цієї містобудівної документації має бути розділ про охорону навколишнього середовища), соціально-економічних питань та інших аспектів не менш важливих.

Справді, основи генерального планування територій міст були закладені ще за радянських часів, але у сучасному світі саме на основі цього документу розробляються і приймаються такі найважливіші місцеві нормативно-правові акти, як правила забудови міста з їх графічною частиною - планом зонування, а також правила благоустрою території міста (які також включають графічну частину).

Саме за допомогою правил забудови і правил благоустрою має бути визначений перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон міста, порядок благоустрою та утримання територій об'єктів благоустрою тощо.

Впровадження більш гнучких зонінгових правил забудови і благоустрою територій міста може дійсно зробити генеральний план та в цілому процес планування міської території більш гнучкими та адаптивними до змін у соціально-економічному середовищі. За допомогою таких зонінгових правил

можна створити більш адаптивний механізм реагування на змінні потреби міста та ефективно використовувати його територію.

Проте важливо пам'ятати, що закріплення статусу міських земель та встановлення чітких правил і обмежень щодо їх використання на рівні закону є також надзвичайно важливим. Це допомагає забезпечити стабільність, прозорість та справедливість у використанні земельних ресурсів та захист прав громадян.

При розробці і затвердженні генеральних планів та інших містобудівних документів дійсно важливо враховувати пріоритетність прав мешканців території, громадських та державних інтересів. Необхідно забезпечити широку участь громадськості та проведення відкритих обговорень, щоб забезпечити широку підтримку і врахування думок різних зацікавлених сторін. Також додержання встановлених законодавством процедур є невід'ємною частиною цього процесу, що гарантує законність та легітимність ухвалених рішень.

Висновки до розділу 3

У сучасній Україні існують деякі проблеми у правовому регулюванні забудови і благоустрою територій міст, серед яких можна виділити: корупцію та владні впливи, недостатнє використання інструментів містобудування, невідповідність стандартам та нормам, недостатня участь громади, недостатній контроль за дотриманням законодавства. Розв'язання цих проблем потребує комплексного підходу, який включає у себе реформу законодавства, зміцнення контролю та нагляду за будівництвом, залучення громадськості до процесу прийняття рішень, а також впровадження сучасних містобудівних інструментів та технологій.

ВИСНОВКИ

Дослідивши сучасні реалії оціночного зонування територій міста за результатами ринку житла, можемо зробити такі висновки:

1. Зонування земель представляє собою процес поділу земельного простору на різні зони з урахуванням їхніх природних, екологічних, економічних або соціокультурних характеристик. Ця практика має на меті оптимізацію використання земельних ресурсів та забезпечення сталого розвитку. Зонування земель дозволяє враховувати різноманітні аспекти природного та соціального середовища при плануванні та використанні земельних ресурсів. Це допомагає забезпечити ефективне та стале використання землі з мінімізацією негативних впливів на довкілля та спільність.

2. Функціональне зонування великого міста є ключовим інструментом для регулювання та оптимізації його просторового потенціалу. Цей підхід передбачає поділ міського простору на різні функціональні зони відповідно до їхнього призначення та функції. Основні аспекти функціонального зонування для великих міст включають: житлові зони, промислові та комерційні зони, рекреаційні та зелені зони, транспортні зони, освітні та наукові зони тощо. Функціональне зонування допомагає забезпечити ефективне використання міського простору, зменшити транспортні затори, забезпечити доступ до необхідних послуг та інфраструктури для мешканців, а також зберегти зелені та рекреаційні зони для покращення якості життя. Крім того, це сприяє сталому розвитку міст та підвищенню їхньої конкурентоспроможності.

3. Умови воєнної економіки можуть суттєво вплинути на ринок житлової нерухомості в Україні, створюючи певні виклики та тенденції, зокрема: зменшення попиту, зниження цін, збільшення орендних операцій, зміна типів житла та інші. Ці фактори мають прямий вплив на процеси зонування земель.

4. Зонування території міста на основі ринкової вартості нерухомості може стати важливим інструментом для нормативної грошової оцінки земель.

Основні кроки цього процесу включають: аналіз ринкових даних, розподіл території на зони, визначення ставок орендної плати, оцінку земельних податків та інших платежів, моніторинг і коригування. Воно дозволяє більш точно враховувати різноманітність ринку нерухомості та забезпечити більш справедливу та ефективну систему грошової оцінки земель.

5. Зонування території є важливою складовою генерального планування міста або населеного пункту і може використовуватися для визначення площ земель прибудинкових територій. Зонування починається з аналізу потреб та функцій різних частин міста або населеного пункту. Це включає в себе розробку планів для житлових, комерційних, промислових, рекреаційних та інших зон. На основі цих потреб та функцій, територія розподіляється на різні зони відповідно до їхнього призначення. Наприклад, визначаються зони для житлового будівництва, комерційних центрів, промислових об'єктів, зелених зон тощо. Після розподілу території на зони, визначається площа кожної зони відповідно до прогнозованих потреб та обсягів розвитку. Наприклад, для житлових зон можуть бути визначені площі для забудови житловими будинками, а також для інфраструктури, які служать цим зонам (дороги, парки, школи тощо). У процесі зонування також враховуються регулятивні вимоги та обмеження, такі як земельні закони, місцеві заборони та умови забудови, екологічні обмеження та інші фактори. В цілому, зонування території є важливим елементом генерального планування, який допомагає ефективно використовувати земельні ресурси міста та забезпечує сталий та збалансований його розвиток.

6. У сучасній Україні існують деякі проблеми у правовому регулюванні забудови і благоустрою територій міст, серед яких можна виділити: корупцію та владні впливи, недостатнє використання інструментів містобудування, невідповідність стандартам та нормам, недостатня участь громади, недостатній контроль за дотриманням законодавства. Розв'язання цих проблем потребує комплексного підходу, який включає у себе реформу законодавства, зміцнення контролю та нагляду за будівництвом, залучення громадськості до процесу

прийняття рішень, а також впровадження сучасних містобудівних інструментів та технологій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. Київ: Знання, 2007. 445 с.
2. Білецький І. В. Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах. *Бізнес-Інформ.* 2022. № 7. С. 149–154.
3. Білецький І. В. Сутність та ключові ознаки житлової нерухомості як економічної категорії. *Інфраструктура ринку.* 2022. № 68. С. 22–28.
4. Білецький І. В. Фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. *Вісник Одеського національного університету.* 2022. № 3(93). С. 38–43.
5. Бордюжа А. Світовий досвід розвитку кадастрових систем землекористування. *Економіст.* 2011. № 10. С. 34–35.
6. Боровий В., Зарицький О. ГІС-технології в геодезії та землеустрої: монографія. Київ: ТОВ «Вістка», 2017. 252 с.
7. Губар Ю. Застосування проблемно-орієнтованих ГІС-технологій для цілей кадастрової оцінки нерухомості. *Геодезія, картографія та аерофотознімання.* 2013. № 78. С. 192–200.
8. Губар Ю., Тревого І., Ваш Я. Використання зонування території як частини генерального планування для визначення площ земель прибудинкових територій. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва.* 2022. Том II (44). С. 102–112.
9. Домбровська А. В., Килимник І. І. Оцінка майна: господарсько-правовий аспект : монографія. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. 131 с.
10. Драпіковський О., Іванова І., Крумеліс Ю. Оцінка нерухомості. Київ: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. 424 с.
11. Єлькін С. В. Застосування ландшафтного підходу до регулювання земельних відносин в умовах адаптації правової системи України до ACQUIS COMMUNAUTAIRE. Вчені записки Таврійського національного

- університету ім. В. І. Вернадського. Сер.: Юридичні науки. 2008. Т. 21(60). № 2. С. 262–273.
12. Завгородня В. Проблеми формування юридичної термінології у сфері правового забезпечення біологічної безпеки. *Підприємництво, господарство і право*. 2007. № 9. С. 117-120.
 13. Залуцький І., Притула Х. Перспективи застосування державного земельного кадастру для оцінювання виробничого потенціалу сільських територій. *Економіст*. 2015. № 6. С. 35–40.
 14. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
 15. Іванова Є. О. Правові засади планування земель житлової та громадської забудови у містах. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. Вип. 30. С. 173-175.
 16. Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів: монографія. Харків: Видавництво «Фінарт», 2014. 274 с.
 17. Кірічек Ю. О. Оцінка земель: навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
 18. Кірічек Ю. О., Ландо Є. О., Биков Д. К. Зонування території міста на базі ринкової вартості нерухомості як основа нормативної грошової оцінки земель. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2017. № 3. С. 31-40.
 19. Кіт Т. Г. Сучасні тенденції ринку нерухомості в Україні: проблеми та перспективи. *Modern scientific journal*. 2023. № 2(2). С. 82-86.
 20. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
 21. Кузнецов С. Г., Ананян І. І., Богак Л. М. Територіальне планування і розвиток міст. Донецьк: Норд-Пресс, 2008. 335 с.
 22. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посібник. Одеса: Вид. ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

23. Лагоднюк О., Черняга П. Організація прибудинкових територій житлових багатоквартирних будинків: монографія. Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка». 2012. 176 с.
24. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. 270 с.
25. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За ред. В. М. Кравчука. К., 2007. 632 с.
26. Новаковська І. О. Іщенко Н. Ф. Скрипник Л. Р. Славін І. В. Сучасний менеджмент та маркетинг нерухомості: навч. посібник. Київ: Вид-во «НАУ-друк». 2021. 311 с.
27. Новаковська І. О., Джикаєв Є. О. Онування міських територій за цільовим призначенням (на прикладі міста Києва). *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 3-4. С. 83-88.
28. Новаковський Л. Я., Олещенко М. А. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування. Київ: Урожай, 2007. 268 с.
29. Новаковський Л. Я., Третяк А. М., Панчук О. Я. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, 6б-зем, 2зем). Київ: Держкомзем України, 1998.
30. Осипчук С. О., Дорош О. С., Ісаченко Н. В. Теоретичні засади зонування земель в Україні. Київ: МВЦ «Медінформ», 2011. 183 с.
31. Павлов К. В., Павлова О. М., Купчак В. Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. № 4(20). С. 141–149.
32. Пандас А. В. Функціональне зонування як інструмент регулювання просторового потенціалу великого міста. *Економіка: реалії часу*. 2015. № 1(17). С. 43-48.
33. Палеха Ю. М., Олещенко А. Генеральна схема планування території України і структурні зміни у використанні земель (за даними щорічного

- моніторингу Генеральної схеми. *Землеустрій та кадастр*. 2014. № 1. С. 20–25.
34. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: навч. посібник. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
35. Перович Л. М., Перович Л. Л., Губар Ю. П. Кадастр нерухомості: монографія. Львів: Вид-во Нац. університету «Львівська політехніка», 2003. 120 с.
36. Планування та забудова територій. ДБН Б.2.2-12:2019. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. 185 с.
37. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 р. № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
38. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
39. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 7 лютого 2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>
40. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 року № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
41. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
42. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
43. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>

44. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
45. Програма використання та охорони земель м. Києва на 2011-2015 роки / За ред. акад. Л. Я. Новаковського. Київ: Логос, 2011. 56 с.
46. Ріпенко А. Зонування земель (територій) в межах населених пунктів та за їх межами: правові аспекти. URL: <https://science.donntu.edu.ua/zk/kovalev/library/article1.pdf>
47. Ріпенко А. І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах. *Держава і право. Сер.: Юридичні і політичні науки*. 2010. Вип. 47. С. 480–486.
48. Ріпенко А. І. Юридичне визначення території населеного пункту. *Митна справа*. 2009. № 1. С. 87–89.
49. Самойленко Є. Поняття та сутність зонування земель: проблеми поєднання підходів містобудівної та юридичної науки. *Підприємництво, господарство і право*. 2008. № 6. С. 27-30.
50. Самойленко Є. А. Юридична конструкція зонування земель в системі земельного та містобудівного законодавства. *Правовий вісник Української академії банківської справи*. 2010. № 1. С. 86–89.
51. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 3(11). С. 7–12.
52. Стрішенець О. М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Сер.: Економіка*. 2016. № 1(47). С. 35–38.
53. Ступень М. Г. Використання земель населених пунктів : монографія. Львів: Львів. держ. агроун-т, 2000. 359 с.
54. Ступень М. Г., Гулько Р. И., Микула О. Я. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник. Львів: Новий Світ-2000. 336 с.

55. Тенденції ринку нерухомості. URL: <https://blog.youcontrol.market/tiendientsiyi-rinku-nierukhomosti-ukrayini/>
56. Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України. *Право України*. 2000. № 4. С. 65–71.
57. Федорченко М. С. Зауваження до проекту Закону України «Про зонування земель». URL: <http://www.myland.org.ua/userfiles/file/MLzoning.doc>
58. Чепков Б. М., Паночко М. М. Удосконалення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель. *Землеустрій і кадастр*. 2004. № 1-2. С. 14-19.
59. Шеремет А. П. Земельне право України: навч. посібник. Київ: Центр навчальної літератури, 2005. 632 с.
60. Штейнгауз Д. О. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2021. № 2(41). С. 19–23.
61. Як війна вплинула на первинний ринок нерухомості в Україні і які його перспективи. URL: <https://suspilne.media/rivne/479695-ak-vijna-vplinula-na-pervinnij-rinok-neruhomosti-v-ukraini-i-aki-jogo-perspektivi-poasnue-ekspert/>