

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**  
для проведення практичних занять,  
розрахунково-графічних та самостійних робіт  
з навчальної дисципліни  
**«ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР»**

*(для студентів усіх форм навчання напряму підготовки  
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій,  
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2017**

Методичні вказівки для проведення практичних занять, розрахунково-графічних та самостійних робіт з навчальної дисципліни «Державний земельний кадастр» (для студентів усіх форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій, спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. Т. В. Анопрієнко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 90 с.

Укладач **Т. В. Анопрієнко**

Рецензент **І. С. Глушенкова**, канд. техн. наук, доцент кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

*Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна, протокол № 1 від 29.08.2016 р.*

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ.....	5
2 ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ СИСТЕМОЮ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.....	7
3 СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ....	18
4 БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ.....	28
5 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	36
6 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	43
7 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	48
8 ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	58
9 ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ ДАНІ. МЕТОДИ ЇХ ОДЕРЖАННЯ Й АНАЛІЗУ, СИСТЕМАТИЗАЦІЇ ТА КЛАСИФІКАЦІЇ.....	64
10 СУЧАСНІ ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ ТА ТЕХНОЛОГІЇ В ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ.....	70
11 СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ ТА НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ З НИХ.....	78
РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНЕ ЗАВДАННЯ 1 ВІДОМОСТІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.....	80
РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНЕ ЗАВДАННЯ 2 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.....	80
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	83

## ВСТУП

Подальший розвиток економіки України насамперед залежить від ефективного використання землі, створення класу землевласників, спроможних стати основою відродження українського селянина, відновлення та збереження трудових, морально-етичних і культурних традицій нашого народу. Найбільш ваговою складовою розвитку економіки є реформування відносин, які зараз відбуваються в Україні. Особливо радикальні зміни у землекористуванні пов'язані з історичним Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 р., в результаті якого практично за півроку реформовано майже 11 тис. колективних сільськогосподарських підприємств. На їх основі створено більше 14 тис. господарств ринкового типу, які разом з 35 тис. фермерських та 13 млн. особистих селянських господарств заклали інституційну основу приватного господарювання на селі. На жаль, доводиться констатувати, що хід земельних перетворень в Україні особливо не позначився на матеріальному і духовному зростанні селянина. Ті добрі наміри реформування земельних відносин, в основі яких лежить зміна форм власності на землю, залишились значною мірою не затребувані суспільством. Реальне життя нас поставило перед фактом, що зміна форм власності – це тільки перший крок до соціально-економічного зростання добробуту народу, до ефективного використання земельних ресурсів. Наступний крок – це створення і розвиток ефективної системи ведення державного земельного кадастру та управління земельними ресурсами.

# 1 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

**Мета:** ознайомитись із законодавчим забезпеченням здійснення державного земельного кадастру в Україні.

**Теоретичні пояснення.** У ході проведення земельної реформи з'ясувалося, що успішна реалізація реформи можлива за умови підготовки цілого пакета нормативно-правових, методичних документів та дієздатних механізмів впровадження їх у життя (іншими словами, сучасних джерел земельного права). Тому, за останні роки, було прийнято майже 100 законодавчих, нормативних документів з питань удосконалення організації управління земельними ресурсами. Кожний з цих документів доповнює один одного та представляє тактику реалізації земельної реформи. Їх можна класифікувати за різними критеріями: за врегульованими відносинами; за сферою дії та колу суб'єктів; за територією дії; за часом дії тощо.

Джерелами земельного права є низка указів Президента України нормативного характеру. Право Президента видавати укази впливає з положень ст. 106 Конституції України, що закріплює за Президентом право здійснювати керівництво у сфері національної безпеки та оборони держави, оскільки «керівництво» також передбачає можливість встановлення правових норм. Повноваження щодо видання указів Президентом України, закріплені у Конституції деталізуються у низці законів, які, щоправда, прямо не стосуються сфери земельних відносин. Також у правовій системі України діють такзвані «переживаючі» нормативно-правові акти Президента, підписані ним свого часу з питань, не врегульованих законами України відповідно до п. 74 ст. 1145 Конституції України року та п. 4 Перехідних положень Конституції України 1996 року.

Розвиток країни напряду залежить від наявності й якості інформації, її своєчасного надходження, оновлення та зберігання.

Слово «кадастр» походить від латинських слів «caput», що означає «податковий предмет» та «capetastrum» – «опис податкових предметів». Спочатку під кадастром розумілася книга, в якій вказувалися відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим об'єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з'явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак і їх оцінці як об'єкта господарювання й оподаткування [1].

11 липня 2011 року прийнятий довгоочікуваний Закон України «Про Державний земельний кадастр» [2], згідно якого внесені зміни до Глави 34 (Державний земельний кадастр) Земельного кодексу України [3].

На сьогоднішній день визначення поняття *Державний земельний кадастр* наступне, – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами

### **Питання для самостійної роботи**

1. Звідки походить слово «кадастр».
2. Дати визначення поняття «Державний земельний кадастр».
3. Що являється об'єктом Державного земельного кадастру?
4. Назвати основні завдання ведення державного земельного кадастру.
5. Навести склад відомостей Державного земельного кадастру.
6. Назвати види земельного кадастру.
7. Назвати завдання основного земельного кадастру.
8. Назвати завдання поточного земельного кадастру.
9. Які зміни відображаються у основному земельному кадастрі?
10. Які зміни відображаються у поточному земельному кадастрі?

## 2 ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ СИСТЕМОЮ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

**Мета:** ознайомитись із системою державного земельного кадастру в Україні, виявити її особливості та невирішені питання.

**Теоретичні пояснення.** Основні положення концепції сучасного управління земельними ресурсами.

Управління земельними ресурсами належить до однієї з важливих наук, необхідних для людей, які використовують або користуються благами також працюють у цій сфері. Однак, так званий системний підхід до управління не завжди простежується в працях про науку і практику управління.

З урахуванням необхідності систематизації науки та практики управління земельними ресурсами, сучасна концепція повинна вибудовуватись, виходячи такої парадигми: концептуальна модель управління – блок моделей – визначення суті предмета моделі – класифікація – суть і зміст відповідно до класифікації.

При її побудові слід враховувати, що управління – це наука і мистецтво цілеспрямованих дій на об'єкти і суб'єкти, які задіяні у процесі формування сучасної системи відносин і землекористування, для досягнення визначених результатів. Організаційна управлінська структура – це соціальна система, група людей взаємодіє у визначених межах для досягнення мети шляхом реалізації індивідуальних чи групових цілей.

В Україні функції верхнього рівня міжгалузевої координації діяльності в галузі управління земельними ресурсами здійснюється Державним агентством земельних ресурсів України. Міністерство аграрної політики традиційно пов'язане з управлінням земельними ресурсами сільськогосподарського призначення,

Міністерство охорони навколишнього природного середовища здійснює управління землями природо-заповідного та природоохоронного призначення.

Управління земельними ресурсами є об'єктивним процесом та системою заходів з виконання землею суспільно-виробничих функцій.

Таблиця 2.1 – Суспільно-виробничі напрями функціонування землі

№ з/п	Суспільно-виробниче призначення землі	Напрямок функціонування землі	Здатність піддаватись часовим змінам
1	територія країни, основа суверенітету	державно-політичний	не підлягає
2	місце проживання населення	соціальний	підлягає в обмеженому ступені
3	частина природного середовища	природоохоронний	не підлягає
4	джерело споживчих вартостей	виробничий	підлягає в обмеженому ступені
5	об'єкт ринкових відносин, податків	економічний	підлягає часовим змінам

Згідно з Конституцією України територіальний устрій України гарантується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, естетичних і культурних традицій. Земельні ресурси в межах держави служать територіальною основою його суверенітету. Ця спрямованість функціонування землі виражається в державно-політичному положенні держави. У всі часи державне управління територією було найважливішим у зовнішній та внутрішній політиці.

Земля – місце проживання населення, яке концентрується у містах, сільських населених пунктах та здійснює громадську і виробничу діяльність прилеглої території. Головне призначення землі як базису народонаселення залежить від здійснення соціальних функцій в обмеженому діапазоні.



Зазвичай збільшується чисельність населення, зростає його щільність, удосконалюється розселення при збереженні ролі землі в поліпшенні рівня людини.

У складі природного середовища земля – базовий природний ресурс, навколо якого формуються водні та повітряні ресурси, рослинний та тваринний світ, у товщі землі накопичені корисні копалини. Це природне призначення землі не руйнується часом, оскільки людина являє собою розумну біологічної сфери, змінюючись разом з нею та під її дією.

Земля – джерело споживчих вартостей. При поєднанні її з живою працею формується процес виробництва, створюється предмет праці, продукти товари. Форми взаємодії праці та землі покращуються, хоча принциповий напрям функціонування землі у виробництві фактично залишається не змінним.

В останні роки у зв'язку з прийняттям нового земельного законодавства в незалежній Україні земля стала об'єктом ринкових відносин – підлягає та продажу. Уведено земельні платежі (податок, орендна плата тощо). Вони відображають економічну суть землі, як товару та нерухомості. Ця земля радикально змінювалась від заборон державою угод щодо землі до державного заохочення земельного обігу. Разом з тим при багатогранному призначенні та різних напрямках функціонування землі її роль у виробництві та природокористуванні носить консервативний характер. Основні напрями функціонування землі не підлягають або частково підлягають змінам протягом історії взаємодії людини із землею. Остання завжди уособлювала територію країни, місце проживання населення, найважливіший природний ресурс, джерело продуктів харчування, сільськогосподарської та мінеральної сировини. Усі перелічені напрями функціонування землі перебувають у сфері пріоритетних державних інтересів. На них поширюються конституційні вимоги використання та охорони земельних ресурсів як основного національного багатства.

Отже, земля має велике значення як для самого факту існування держави, так і соціального та економічного стану населення, яке на ній проживає,

майбутніх поколінь. Тому, суспільному, економічному та екологічному значенню землі повинно бути організоване управління земельними ресурсами. Найбільш ефективно управління може бути здійснене тільки з боку держави, відповідно до її управлінських центральних органів.

Новою формується роль землі лише у складі економічної спрямованості – функціонування її як товару та нерухомості. Земельна ділянка як нерухомості перебуває в центрі складного поєднання різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів, адміністративних норм і правил.

Здійснення угод із землею вимагає глибоких і систематичних знань про особливості землі, як об'єкту нерухомості, зумовлених специфікою «земельна ділянка (власність) – товар». Залучення земель або прав користування ними в узаконені ринкові відносини стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельної власності, яка як об'єкт підприємницької діяльності служить певною гарантією стабільності бізнесу і відтворення капіталу приростом, що в умовах ринку є визначальним для землевласників і землекористувачів.

Іншими словами, необхідно забезпечити науково-методичну базу вдосконалення розвитку ефективної системи управління земельними ресурсами структури спеціально уповноважених органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань управління землекористуванням як центральної ланки в цій системі.

Вирішення цього завдання потребує здійснення:

1) дослідження проблемної ситуації, обґрунтування мети і завдання формування єдиної системи управління земельним фондом і розвитку структури управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування;

2) дослідження факторів ефективної організації системи управління земельними ресурсами і розвитку структури управлінських органів виконавчої і місцевого самоврядування;

3) виявлення альтернативних макроекономічних передумов та умов розвитку системи управління земельним фондом і вдосконалення структури відповідних управлінських органів;

4) розробку загальної концепції розвитку і принципів організації системи управління земельним фондом та вдосконалення структури відповідних управлінських органів в альтернативних макроекономічних умовах;

5) розробку методичних основ перед проектного обґрунтування розвитку (створення) системи управління земельним фондом і вдосконалення структури управлінських органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Таким чином, основна проблема організації системи управління земельними ресурсами, яка відповідає вимогам перехідної економіки, полягає у забезпеченні відповідною науковою базою.

Функції землі та пов'язана з ними діяльність органів управління представлені у таблиці 2.2.

Число функцій збільшується. Частина з них має міжгалузевий характер: базис проживання, природний ресурс, базис виробництва, об'єкт соціально-економічних зв'язків тощо.

Галузеві особливості функціонування землі проявляються при використанні її в добувній та оброблювальній галузях, у сільському, лісовому та водному господарстві. Земля як об'єкт нерухомості має відповідно до чинного земельного законодавства дуже різноманітне галузеве вираження. Ця функція має особливе значення для земель сільськогосподарського призначення та менш притаманна землям охоронних територій, лісового та водного фондів.

Отже, функції, які виконує земля, зачіпають усі сфери життєдіяльності суспільства, а відповідно й управління: технічний, соціальний, економічний напрями. Ці сфери діють за допомогою комплексу заходів: регулюється розміщення виробничих сил та розселення; територіальна організація виробництва; охорона природних ресурсів. Ранжирування систем заходів можна подати у вигляді: вивчення територій (районування, земельний кадастр,

моніторинг земель); розселення та організація території (планування, землеустрій); охорона земель на основі здійснення державного контролю.

Таблиця 2.2 – Функції землі та пов'язана з ними діяльність органів управління

№ з/п	Функції землі	Пріоритетні сфери	Системи управлінських дій
1	2	3	4
1	Базис проживання	Соціальна	Заходи з розселення, кадастр населених пунктів, землеустрій
2	Природний ресурс	Соціальна, екологічна	Заходи з охорони земель, землеустрій, земельний, водний та лісовий кадастри, моніторинг земель, лісів, вод
3	Базис виробництва	Технічна, економічна	Територіальне планування землекористування, зонування, землеустрій, кадастр земель та надр
4	Засіб виробництва, включаючи джерела мінеральної сировини та палива	Економічна, екологічна, соціальна	Еколого-господарське районування, землеустрій, кадастр земель і надр
5	Головний засіб виробництва	Економічна, екологічна, соціальна	Природно-сільськогосподарське та агроекономічне районування, землеустрій, земельний та лісовий кадастри
6	Об'єкт соціально-економічних зв'язків	Економічна, соціальна	Кадастр землі і поселень, землеустрій
7	Об'єкт нерухомості	Економічна, соціальна	Кадастр землі та майна, оцінка, землеустрій

Система заходів з розселення пріоритетна для здійснення землею функції базису проживання населення, система охоронних – для збереження природного потенціалу землі, землеустрою важлива для здійснення будь-якої діяльності.

Структура управління земельними ресурсами в Україні виникла і будувалась на основі об'єктивних передумов. На початку століття існував спеціальний державний орган управління земельними ресурсами, який багато зробив для втілення Столипінських перетворень.

У роки Радянської влади провідну роль в управлінні земельними ресурсами мало Головне управління землекористування та землеустрою міністерства сільського господарства.

У 90-х роках минулого століття створений Державний комітет України по земельних ресурсах (Держкомзем України) як орган управління земельною реформою і земельними ресурсами.

У 1905-1915 та 1991-1999 рр. управлінські структури більш повно відповідали реалізації численних функцій землі, орієнтувались на комплексне вирішення питань організації землекористування та земельних відносин. Надання прав державного управління земельними ресурсами міністерству сільського господарства в період Радянської влади було логічним з позиції важливості та землемісткості сільськогосподарської галузі. Функціонування Держеокадастр сьогодні не виключає, а навпаки, передбачає дію місцевого самоврядування та інших органів з управління земельними ресурсами, координацію землевпорядних заходів. Адже, землеустрій, ведення обліку та оцінка земель, охорона ґрунтів від деградації та рекультивация порушених земель, земельний кадастр та моніторинг земель, контроль за використанням та охороною земель належать до основних управлінських дій на земельні ресурси.

Суспільно-виробничі функції землі знаходять своє відображення в структурі категорій земель (табл. 2.3).

На сьогоднішній день прийняті дев'ять категорій земель, зокрема, виділено в окремі категорії землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Уточнена назва категорії населених пунктів, яка одержала нову назву «землі житлової та громадської забудови».

Таблиця 2.3 – Особливості управління землекористуванням різних категорій

№ з/п	Категорії земель	Основні функції	Переважаюча форма власності	Провідні органи управління	Форми угод щодо землі
1	Землі с.-г. призначення	Головний засіб виробництва об'єкт нерухомості	Приватна	Органи місцевого самоврядування і адміністрації	Купівля, продаж та інше
2	Землі житлової та громадської забудови	Базис розселення, головний засіб виробництва об'єкт нерухомості	Приватна, комунальна	Органи місцевого самоврядування	-
3	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, іншого призначення	Базис розміщення і збереження надр	Державна, комунальна	Адміністрації районів, областей, ведучі управлінські органи	Оренда
4	Землі природно-заповідного фонду	Природний ресурс	Державна, комунальна	Провідні управлінські органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування	-
5	Землі оздоровчого призначення	Природний ресурс	Державна, комунальна	-	Обмежена оренда
6	Землі рекреаційного призначення	Природний ресурс	Комунальна державна	Органи місцевого самоврядування адміністрації районів, областей	Обмежена оренда
7	Землі історико-культурного призначення	Базис розміщення, природний ресурс	Комунальна державна	Органи місцевого самоврядування провідні управлінські органи виконавчої влади	Обмежена оренда
8	Землі лісогосподарського призначення	Головний засіб виробництва базис розміщення	Державна	Провідні управлінські органи	Обмежена оренда
9	Землі водного фонду	Базис розміщення	Державна, комунальна	Провідні управлінські органи, органи місцевого самоврядування	-

Разом з тим в одних випадках критерієм є «призначення» земель (землі сільськогосподарського призначення), в інших галузева приналежність. Більш суттєве значення має упорядкування форм власності в межах окремих категорій земель, наприклад:

- для земель сільськогосподарського призначення переважальною формою власності є приватна;
- найбільший обсяг повноважень зосереджено на районному рівні управління.

Землі лісогосподарського призначення, які виконують ідентичну або близьку за змістом господарську функцію, перебувають у державній власності, а управління здійснюється спеціально уповноваженим органом виконавчої влади.

Різниця в управлінських повноваженнях органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування теж свідчить про необхідність вдосконалення управління земельними ресурсами на рівні держави, районів, областей, міст, сіл, селищ та міністерств і відомств з питань раціонального використання й охорони земель.

Використовуючи основні положення концепції повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування та враховуючи переважальні власності, можливий такий їх розподіл (табл. 2.4).

Таким чином, Конституція [1], окреслюючи в загальній формі сферу управління місцевого самоврядування в Україні, подальшу конкретизацію повноважень органів місцевого самоврядування в сфері землекористування віднесла на поточне законодавство, зокрема, на Земельний кодекс [2] та Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [8].

Необхідність прискорення розмежування повноважень з управління земельними ресурсами «диктується» тим, що сьогодні понад 51 % земельного фонду країни передано у власність фізичним і юридичним особам, та те, що за оцінкою експертів у державній власності залишиться не більше 15–18 % після формування комунальної власності.

Таблиця 2.4 – Розмежування повноважень органів управління землекористуванням залежно від форм власності

№ з/п	Напрями управління	Органи виконавчої влади*	Органи місцевого самоврядування*	Землевласники і землекористувачі*
1	Розпорядження землями: – державної власності; – комунальної власності; – приватної власності	+ – –	– + –	– – +
2	Планування і прогнозування земель на рівні: – держави; – територіальної громади; – землеволодіння або землекористування	+ – –	– + –	– – +
3	Організація здійснення землеустрою на землях: – державної власності; – комунальної власності; – власності фізичних і юридичних осіб	+ – –	– + –	– – +
4	Ведення державного земельного кадастру на рівні: – держави; – регіону; – району; – міста, селища; – землеволодіння або землекористування	+ + + – –	– – – + –	– – – – +
5	– Організація контролю за використанням і охороною земель: – державною; – громадською	+ –	– +	– +
6	Здійснення моніторингу земель: – державної власності; – комунальної власності; – приватної власності	+ частково частково	– + частково	– – –
7	Економіко-адміністративне регулювання земельних відносин на землях: – державної власності; – комунальної власності; – приватної власності	+ – частково	– + частково	– – -
8	Правове регулювання земельних відносин на землях: – державної власності; – комунальної власності; – приватної власності	+ частково частково	– частково частково	– – –

\*Примітка. (+) здійснення управління; (–) відсутність управління.



Структура землепорядних та земельно-кадастрових робіт визначає склад, спеціалізацію і потужність організацій і закладів, які забезпечують виробництво картографічних матеріалів, розробку схем і проектів землеустрою, нормативно-методичних розробок тощо.

Експертні оцінки показують, що картографічне та інформаційне забезпечення управлінських функцій, систем заходів з районування території, землеустрою здатний забезпечити землеустрою з іншими землепорядними організаціями. Хоча нині їхня роль в управлінні земельними ресурсами значно занижена. Відсутність науково обґрунтованої концепції земельної реформи й управління земельними ресурсами призвели, до руйнування екологічно сформованого сільськогосподарського землекористування та втрати державою функцій управління земельним фондом.

Таким чином, сучасна система управління земельними ресурсами є недостатньо збалансованою та не забезпечує позитивний результат в досягненні високої економічної ефективності та екологічної безпеки в землекористуванні. Тому частина функцій управління повинна належати до компетенції центральних органів влади, та частина – до компетенції органів місцевого самоврядування.

### **Питання для самостійної роботи**

1. Охарактеризуйте основні положення концепції сучасного управління земельними ресурсами.
2. Охарактеризуйте основні суспільно-виробничі напрями функціонування землі.
3. Охарактеризуйте основні функції землі і пов'язану з ними діяльність органів управління.
4. Охарактеризуйте суть розмежування повноважень органів управління земельними ресурсами.
5. Хто являється держателем Державного земельного кадастру?
6. Що належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин?

7. Що належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин?

8. Хто здійснює ведення Державного земельного кадастру?

### 3 СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

**Мета:** ознайомитись зі складовими частини державного земельного кадастру:

- видами зйомок, порядком їх проведення та оформлення результатів;
- ознайомитись із законодавчим забезпеченням здійснення обліку кількості та якості земель в Україні;
- ознайомитись із законодавчим забезпеченням здійснення кадастрового зонування в Україні;
- ознайомитись із законодавчим забезпеченням здійснення державної реєстрації земельних ділянок в Україні.

#### Теоретичні пояснення

#### 3.1 Кадастрові зйомки

Зйомки виконують різними приладами із застосуванням різних матеріалів для реєстрації одержаних вихідних даних. Традиційно зйомки поділяють, перш за все, залежно від *місця знаходження знімального обладнання* під час зйомок *на наземні* та *повітряні* з використанням фотографічних приладів (аерофототопографічна зйомка). Однак становлення й розвиток наземного знімання із застосуванням фотографій місцевості дає підставу класифікувати зйомки на *топографічні* та *фототопографічні* з подальшим поділом на наземні та повітряні. Можна також виділити зйомки суші і зйомки шельфу.

Найчастіше зйомки класифікують за *приладами*, які застосовують під час їх виконання. У практиці геодезичних досліджень поширені такі види зйомок: *теодолітна*, що виконується за допомогою теодолітів, *тахеометрична*, яку виконують за допомогою тахеометрів і *мензуральна*, яку здійснюють за допомогою мензурального комплексу. В окремих випадках використовують

*бусольну* зйомку, при якій основним геодезичним приладом є бусоль, та *окомірну* зйомку, суть якої становить визначення відстаней на місцевості «на око». На місцевості з нечітко вираженими формами рельєфу застосовують *нівелювання* поверхні.

Розрізняють також **горизонтальну, вертикальну та топографічну** зйомку.

Застосування спеціального комплексу космічних і наземних технічних засобів, сучасного програмного забезпечення і технологій дає змогу розв'язати широке коло геодезичних та інженерних задач при виконанні топографічних знімачь місцевості; вишукуванні, проектуванні та зведенні

Наземно-космічні знімання виконуються в системі координат 1942 р. Сьогодні в Україні координати точок місцевості визначаються в національній системі координат УСК-2000, яка введена постановою Кабінету Міністрів України в 2005 р.

Порівняно недорогими є СР8-приймачі для визначення координат у картографії і ГІС-технологіях із точністю до декількох метрів. Ними за допомогою методики диференційного чи відносного позиціювання можна визначати координати з сантиметровою точністю.

**Кадастрові зйомки** – комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема меж землеволодінь, землекористувачів з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів та (карт), що служать основою для різних кадастрів.

Виконуються спеціалістами землевпорядниками різними методами за допомогою спеціальних геодезичних приладів.

Кадастрова зйомка включає:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;

– встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;

– виготовлення кадастрового плану.

За результатами виконаних зйомок складається відповідний планово картографічний матеріал.

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У разі зміни відомостей, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Згідно ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» на кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

– площа земельної ділянки;

– зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);

– координати поворотних точок земельної ділянки;

– лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;

– кадастровий номер земельної ділянки;

– кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);

– межі земельних угідь;

– межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;

– контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове

призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

### 3.2 Облік кількості та якості земель

Вирахування площ. У результаті вивчення картографічного матеріалу землекористування, визначають склад угідь в межах земельної ділянки. Складають креслення контурів. Всім контурам присвоюють порядковий номер, який підписують на кресленні та записують у спеціальну відомість (табл. 3.1). Площі угідь обчислюють аналітичним способом з використанням сучасного програмного забезпечення.

Таблиця 3.1 – Відомість вирахування площ угідь у розрізі землевласників (землекористувачів)

Номер контуру	Угіддя	Площа, га
1		
2		
3		
4		
5		
...		
<b>Всього</b>		

Контури земельних угідь групують по видам, характеру використання земельних угідь і відповідній послідовності записують у відомість (табл. 3.2).

Потім підраховують суму площ земельних угідь, яка повинна співпадати з загальною площею земельної ділянки.

Таблиця 3.2 – Поконтурна відомість землекористування

№ з/п	Угіддя	Номери контурів	Площа контурів, га	Всього, га
1	2	3	4	5
1		1, 3		
		<b>Всього</b>		
2		2		
...				
		<b>Разом</b>		

**Складання експлікації.** За результатами вирахування площ контурів, складають експлікацію земельних угідь (табл. 3.3).

В експлікації вказують земельні угіддя, які зображено на кресленні контурів та їх площу. Як правило, площу вказують в гектарах.

Таблиця 3.3 – Експлікація земельних угідь

№ з/п	Угіддя	Кількість контурів	Загальна площа	
			га	%
				<b>100</b>
1				
2				

Отже переважає частина ділянки забудована.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2015 № 337 затверджені форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкції щодо їх заповнення [22].

Форма звітності № 11-зем «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності» є квартальною.

Форма звітності № 12-зем «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності» є річною.

Форма звітності № 15-зем «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями» є квартальною.

Форма звітності № 16-зем «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями» є річною.

### **3.3 Кадастрове зонування**

Кадастровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів.

Кадастрове зонування включає:

- а) місця розташування обмежень щодо використання земель.
- б) меж кадастрових зон та кварталів.
- в) меж оціночних районів та зон.
- г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).

Кадастровий план обмежень і обтяжень складається з метою одержання достовірної графічної і аналітичної інформації про наявність, склад, місце розташування об'єктів з особливим режимом використання і меж зон в яких обмежуються ті або інші види господарської діяльності з метою гарантування прав власників землі, захисту населення від шкідливих впливів при господарській діяльності, роботи об'єктів, що мають спеціальний режим виробничої діяльності.

Обмеження – це перелік дій (право третіх осіб), що обмежують права власника або користувача щодо розпорядження або користування земельною ділянкою.

Обтяження на використання землі – це право на земельну ділянку включаючи право на заставу, оренду, сервітути, обмеження, обов'язки по договору, рішення суду про передачу прав і інші встановленні законодавством права відносно землі.

Об'єктами кадастрового зонування являються зони особливого режиму використання земель:

- охоронна зона;

- зона санітарної охорони;
- прибережна захисна смуга;
- зона особливого режиму;
- санітарно-захисна зона;
- шумова зона;
- обмеження, обтяження і земельні сервітути;
- зони мінімальних відстаней;
- зони теплових мереж.

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про кадастрове зонування земель в межах території України:

- номери кадастрових зон та кварталів;
- опис меж кадастрових зон та кварталів;
- площа кадастрових зон та кварталів;
- підстави встановлення меж кадастрових зон та кварталів.

Порядок здійснення кадастрового зонування земель в межах території України визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

### **3.4 Державна реєстрація земельних ділянок**

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;



– власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

– органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

– заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

– оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

– документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

– перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;

– за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є:

– розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

– подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі;

– невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

– знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

У разі надання відмови з підстави, визначеної абзацом другим частини шостої цієї статті, заявнику повідомляється найменування та адреса органу, до повноважень якого належить здійснення державної реєстрації земельної ділянки.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок;
- якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених в абзаці третьому цієї частини, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний термін повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки.

### **Питання для самостійної роботи**

1. Назвіть нормативну базу, що регулює порядок проведення зйомок, встановлення та погодження меж земельних ділянок, складання кадастрового плану земельної ділянки.
2. За якими ознаками класифікують зйомки?
3. У чому переваги повітряної зйомки?
4. Як класифікують зйомки за приладами?
5. Суть горизонтальної та вертикальної зйомки?

6. Види топографічної зйомки?
7. Аеротопографічна та фототопографічна зйомки місцевості?
8. Назвіть основні елементи, які відображаються на кадастровому плані.
9. Назвіть випадки складання і використання кадастрового плану.
10. Які землі належать до земель оздоровчого призначення?
11. На які три зони поділяється округ санітарної охорони?
12. Які землі належать до земель історико-культурного призначення?
13. Які зони встановлюються на землях історико-культурного призначення з метою захисту середовища окремих пам'яток та комплексів?
14. Для яких цілей надра надаються у користування?
15. Які права мають користувачі надр?
16. Які обов'язки мають користувачі надр?
17. Відповідальність за порушення законодавства про надра.
18. Яку роль відіграє комп'ютеризація при управлінні земельними ресурсами?
19. Які організації, підприємства та установи є зацікавленими в отриманні відомостей про земельну реєстрацію?
20. Які проблеми існують нині в Україні щодо запровадження єдиної системи земельної реєстрації?
21. Яким принципам підпорядкована система земельної реєстрації?
22. Якому виду експертизи підлягає технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту?
23. Якому виду експертизи підлягає технічна документація з нормативної грошової оцінки земель, яка розташована за межами населеного пункту?
24. Якому виду експертизи підлягає звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту?
25. Якому виду експертизи підлягає звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована за межами населеного пункту?
26. Якому виду експертизи підлягає проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

## **4 БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

**Мета:** ознайомитись із законодавчим забезпеченням здійснення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель в Україні.

### **Теоретичні пояснення**

#### **4.1 Бонітування ґрунтів**

Основним призначенням сільськогосподарських земель є вирощування на них врожаю культур, який реалізується землевласником з метою одержання прибутку. Величина врожаю за однакових кліматичних та економічних умов та нормативних затрат буде залежати від родючості ґрунтів, які входять до складу землеволодіння. Родючість ґрунту – це його здатність відповідати потребам рослин і забезпечити їх водою, елементами живлення, а їхні кореневі системи -сприятливими екологічними умовами. Родючість ґрунту залежить від багатьох його властивостей, але в основному визначається кінцевою кількістю основних показників, серед яких найпершим є вміст і запаси гумусу.

Отже, найголовнішою умовою економічно обґрунтованої ціни на землю є точне визначення її якості, тобто родючості ґрунту чи кількох ґрунтів, що входять у землеволодіння. Кількісна оцінка якості ґрунтів визначається їх бонітуванням.

Бонітування ґрунтів (від латинського – *bonitas* – доброякісність) – це спеціалізована генетико-виробнича класифікація ґрунтів, побудована за їх об'єктивними природними і стійко набутими у процесі сільськогосподарського використання ознаками та властивостями, які мають найбільше значення для сільськогосподарських культур, і виражена в кількісних показниках – балах.

Основна мета бонітування – кількісне визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто на скільки один ґрунт краще чи гірше за інший здатний забезпечувати екологічні вимоги сільськогосподарських культур.

Будучи складовою частиною земельного кадастру, бонітування ґрунтів має велике самостійне значення, оскільки:

- дозволяє порівнювати та групувати ґрунти за продуктивністю;
- дає можливість виявляти найсприятливіші ґрунти для вирощування тих чи інших культур;
- сприяє ефективному використанню добрив, проведенню агротехнічних та меліоративних заходів;
- допомагає розробці та впровадженню зональних систем землеробства;
- ставить за мету підвищення продуктивності природних кормових угідь та лісових насаджень;
- має велике значення в охороні ґрунтів від деградації (ерозії, забруднення важкими металами, пестицидами, заболочення тощо).

Бонітет ґрунту – показник якості ґрунту і його продуктивності, який є інтегральною величиною різних властивостей та ознак, вимірюваних різними мірами (мг, мг-екв, т, мм, % тощо), тоді як сам є безрозмірним.

Основною методичною проблемою при оцінці родючості ґрунту є підбір об'єктивних показників, які найбільш репрезентативно відображають його продуктивну здатність. Врожай залежить не тільки від власне показників родючості ґрунту, а також від кліматичних, екологічних, технологічних умов вирощуванні сільськогосподарських культур. Тому вчені поряд з показниками властивостей ґрунту вводять дані, які характеризують зволоження місцевості, технологічні якості ґрунту, або використовують статистичні дані про врожайність культур на певних ґрунтових відмінах. Усі ці показники теоретично повинні дати оцінку якості конкретно ґрунтового вкриття, але на практиці вони часто стосуються більше погодних, екологічних умов території та господарської діяльності людини.

На сучасному етапі запропоновано кілька методик бонітування ґрунтів, які дають можливість кількісно визначити відносну якість ґрунтів за їх родючістю. На нашу думку, найраціональнішу методику запропонував професор А. І. Сірий, який за основні критерії взяв найважливіші показники родючості ґрунту, та поєднав їх з екологічними умовами та технологічною якістю земель.

Завдання методу полягає в тому, щоб дати оцінку ґрунту як природно-історичному тілу, яке має істотну властивість – родючість, абстрагуючись від конкретних організаційно-господарських умов. Оцінку ґрунтів передбачається проводити за об'єктивними властивостями і ознаками, які притаманні самим ґрунтам.

Для проведення бонітування необхідні такі матеріали: план ґрунтів господарства в масштабі 1 : 10 000 або 1 : 25 000, ґрунтовий нарис, дані про забезпеченість ґрунтів елементами живлення (азотом, фосфором, калієм), рН сольової витяжки, довідкова література про водно-фізичні властивості ґрунтів.

Бонітування починається з оцінки агровиробничих груп ґрунтів. Для цього по кожній агровиробничій групі слід зібрати наступні дані.

1. Вміст гумусу (%) і його запаси (т/га) у шарі ґрунту 0-100 см. Запаси гумусу розраховують спочатку в окремих генетичних горизонтах за формулою 4.1:

$$M = a \cdot dv \cdot h, \quad (4.1)$$

де  $M$  – запаси гумусу, т/га для горизонту ґрунту  $h$ ;

$dv$  – щільність ґрунту, г/см<sup>3</sup>;

$h$  – глибина горизонту, см.

Потім дані по горизонтах підсумовуються й одержують загальний запас гумусу (т/га) у шарі ґрунту 0-100 см.

2. Максимально можливі запаси продуктивної вологи (діапазон активної вологи) розраховують як різницю між найменшою вологоємністю та вологістю в'янення для кожного 10-сантиметрового шару або генетичного горизонту ґрунту за формулою 4.2:

$$ДАВ = 0,1 \cdot (НВ - ВВ) \cdot dv \cdot h, \quad (4.2)$$

де ДАВ – діапазон активної вологи, мм;

НВ – найменша вологоємність, %;

ВВ – вологість в'янення, %;

$d_v$  – щільність ґрунту, г/см<sup>3</sup>;

h – глибина шару, см;

0,1 – коефіцієнт для перерахунку в мм.

Результати за шарами ґрунту підсумовують і одержують величину ДАВ у шарі 0-100 см. Вихідні дані для розрахунку цього параметра виписують з довідкової літератури.

3. Показники вмісту елементів живлення (азоту, фосфору і калію) та рН сольовий в орному шарі ґрунту вибирають виключно з результатів агрохімічного обстеження ґрунтів. При цьому обов'язково вказують методи визначення елементів живлення.

4. Для оцінки негативних властивостей ґрунтів узагальнюються матеріали за: ступенем солонцюватості (вміст обмінного натрію у відсотках від місткості катіонного обміну, глибина залягання солонцевого горизонту); ступенем засолення (склад, концентрація і глибина залягання легкорозчинних солей); гідролітичною кислотністю, сумою обмінних основ, ступенем насиченості основами, ступенем оглеєння (глеюваті, глейові, сильноглейові, поверхнево оглеєні), глибиною залягання, складом і ступенем мінералізації ґрунтових вод, скелетністю ґрунту (%), завалуненістю, наявністю чагарників, купин, пнів (у відсотках від загальної площі).

5. Дані діагностичних ознак служать основою для встановлення бала бонітету ґрунтів. Останній розраховують таким чином: для кожної діагностичної ознаки, яка виступає в ролі одного з основних (типових) критеріїв, спочатку розраховують бал бонітету як відношення фактичного значення показника до еталону за формулою 4.3:

$$Бсз = \frac{\Phi \cdot 100}{E}, \quad (4.3)$$

де Бсз – бал типової діагностичної ознаки, %;

Ф – фактичне значення ознаки;

Е – еталонне значення ознаки.

6. Еталоном запасів гумусу служить величина 500 т/га у шарі 0-100 см. Такі його запаси характерні для найродючіших типових і звичайних глибоких високогумусованих чорноземів.

Для діапазону активної вологи еталоном є величина 200 мм засвоюваної вологи у шарі 0-100 см. Такий її запас повністю задовольняє потреби рослин у воді. У ґрунтах з таким запасом створюється оптимальний водно-повітряний режим.

Стандартами для елементів живлення служать наступні величини:

– для азоту сполук, які легко гідролізуються і визначаються за методом Тюріна-Конової, – 10 мг на 100 г ґрунту;

– для рухомих фосфатів, визначених за: Кірсановим – 26, Чиріковим – 20, Мачигінім – 6 мг на 100 г ґрунту;

– для обмінного калію, що визначається за методом Кірсанова – 17, Чирікова – 20, Мачигіна – 40, Пейве – 25 і Маслової – 20 мг на 100 г ґрунту.

7. З усіх розрахованих типових критеріїв обчислюють для даного ґрунту середньозважений бал за формулою 4.4:

$$Бсз = \frac{Б_1Ц_1 + Б_2Ц_2 + \dots + Б_nЦ_n}{\sum Ц_n}, \quad (4.4)$$

де Бсз – зважений середній бал з типових критеріїв;

Б<sub>1</sub>, Б<sub>2</sub> . Б<sub>n</sub> – бали типових критеріїв (гумус, ДАВ, азот, фосфор, калій);

Ц<sub>1</sub>, Ц<sub>2</sub> . Ц<sub>n</sub> – ціна балу критерію – визначається діленням стандартного показника на 100;

$\sum Ц_n$  – сума цін балів усіх критеріїв.



## 4.2 Економічна оцінка земель

Відповідно до ст. 200 ЗКУ економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їхнього використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного цільового призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їхнього використання, а її дані є основою грошової оцінки цих ділянок.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або в грошовому виразі.

Залежно від цілей і завдання економічна оцінка земель поділяється на загальну та часткову (рис. 4.1). Загальна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників ефективності використання землі. Вона проводиться на підставі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних сільськогосподарських культур. Результати оцінки земель використовуються для вирішення загальноекономічних завдань планування й організації раціонального використання земельних ресурсів.

Часткові економічні оцінки земель передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Матеріали часткових економічних оцінок містять відомості про придатність земель для вирощування сільськогосподарських культур. Такі заходи забезпечують відповідний економічний ефект без додаткових капіталовкладень.

Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться за зонами економічної оцінки їхніх територій з урахуванням місцеположення ділянок відносно центрів громадського обслуговування, магістральних інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їхнього функціонального призначення.

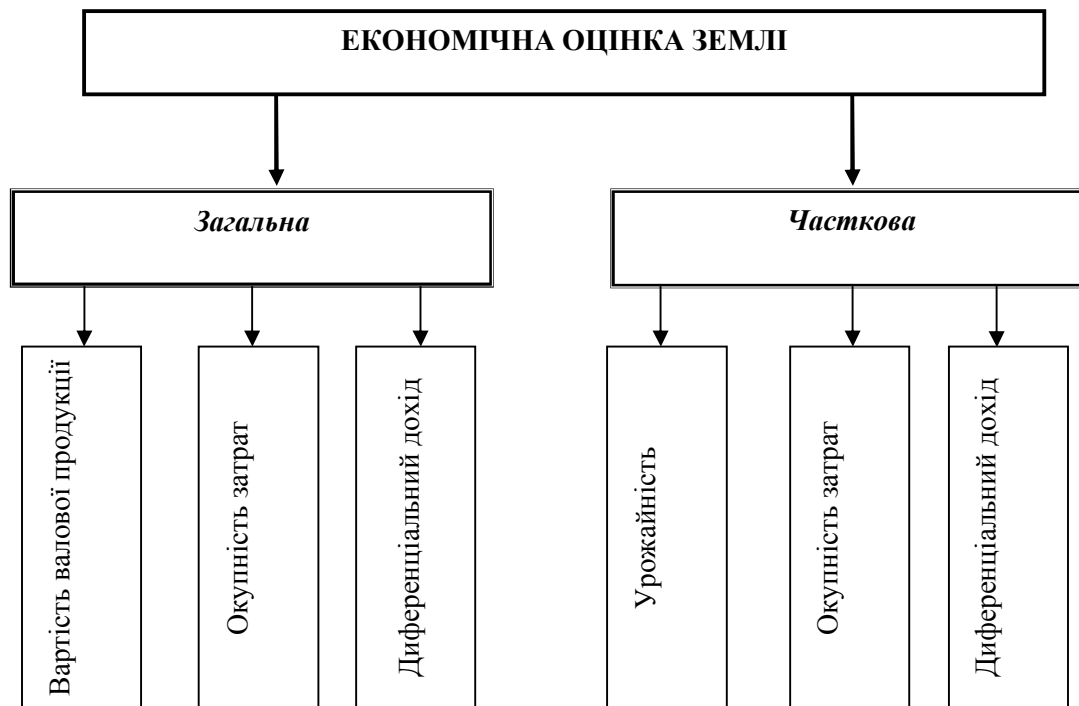


Рисунок 4.1 – Показники економічної оцінки земель

Економічна оцінка земель лісового фонду проводиться на основі нормативів економічного ефекту від водоохоронних, захисних та інших корисних природних властивостей лісів.

Економічна оцінка земель водного фонду проводиться за їхнім місцезнаходженням, якісним складом і кількістю води водного об'єкту, його економічним значенням, а також соціально-економічними умовами використання і їхньою продуктивністю.

Економічна оцінка інших земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення проводиться за їхнім місцезнаходженням, економічним значенням, інженерним облаштуванням території, соціально-економічними умовами використання.

Під час збирання та обробки вихідних даних оцінки застосовують такі *методи визначення показників*:

- суцільний (побудова шкали оцінки землі ґрунтується на інформації про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оціночного району);

- вибірковий (побудова шкали оцінки землі ґрунтується на відібраній частині сільськогосподарських підприємств, близьких за економічними умовами ведення сільського господарства).

Основним джерелом інформації для економічної оцінки земель слугують дані системи обліку і звітності у господарствах, і в першу чергу річні звіти, які містять середні дані про господарство, урожайність сільськогосподарських культур, валові витрати, собівартість тощо.

У практиці земельно-оціночних робіт застосовують різні *способи визначення середньої багаторічної урожайності сільськогосподарських культур за групами ґрунтів:*

- вибірковий метод (відбір типових господарств);
- кореляційно-регресивний аналіз за середніми багаторічними даними господарств;
- експертизи врожайності на пробних майданчиках і контрольних ділянках;
- спосіб аналогів;
- досвід спеціалістів і працівників господарств.

*Показники економічної оцінки земель:*

- урожайність – вихідний показник, відображає якість землі тільки в разі рівновеликих затрат на його одержання; за її даними визначають відповідні числові співвідношення і забезпечують порівняльну оцінку якості земель;
- витрати виробництва (кількість продукції, віднесена до рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції; відображає якість земель);
- валовий продукт при досягнутому рівні інтенсивності землеробства та сумарні витрати на його одержання відображають рівень виробництва і абсолютну родючість землі;
- кадастрові ціни (відображають розміри суспільно необхідних затрат, які складаються на гірших у використанні землях при середньому рівні господарювання).

### **Питання для самостійної роботи**

1. Навести класифікацію ґрунтів і її розробників.
2. Навести номенклатуру ґрунтів і її застосування.
3. Навести агровиробниче групування ґрунтів та його застосування.
4. Дати визначення поняттям «агровиробнича група ґрунтів», «бонітування ґрунтів».
5. Назвати критерії та шкали бонітування ґрунтів.
6. Навести класифікацію ґрунтів.
7. Навести номенклатуру ґрунтів.
8. Дати визначення поняттю «економічна оцінка земель».
9. Назвати критерії та шкали економічної оцінки земель.
10. Назвати методи визначення показників економічної оцінки земель.

### **5 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**Мета:** ознайомитись із процедурою проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

**Теоретичні пояснення.** Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, а у випадку земель населених пунктів – їхні генеральні

плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [14] та відповідно до порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, який затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 р. за № 388/12262 [17].

Дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформлюються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, який наведений у додатку В, що видається територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місця розташування і економічної оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка земель здійснюється послідовно по Україні, Автономній Республіці Крим і областях, кадастрових і адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель ґрунтується на рентному доході який створюється під час виробництва зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. Підставою для розрахунків грошової оцінки за економічною оцінкою земель виробництва

зернових культур є те, що вони вирощуються майже на всіх ґрунтах. Використання показників економічної оцінки за 1988 рік пояснюється тими обставинами, що саме в 1986-1988 роках сільське господарство характеризувалось найоптимальнішими умовами господарювання. Крім того, після 1988 року економічна оцінка земель не проводилась.

Метод капіталізації рентного доходу є одним із найпоширеніших методів оцінки (його ще називають дохідним методом), суть якого полягає у встановленні функціональної залежності вартості землі (чи іншого нерухомого майна) від його дохідності, яка виражається наступною формулою 5.1:

$$Ц = \frac{Д_0}{С_к}, \quad (5.1)$$

де Ц – поточна вартість земельної ділянки, грн;

Д<sub>0</sub> – чистий дохід від використання земельної ділянки, грн;

С<sub>к</sub> – ставка капіталізації, коефіцієнт.

Незважаючи на зовнішню простоту, формула 6.1 відображає складний і багатоаспектний зв'язок між компонентами, що до неї входять. Якщо величину чистого доходу від використання земельної ділянки без особливих труднощів можна обрахувати з певною точністю, то визначення величини ставки капіталізації є однією з найбільших проблем у грошовій оцінці. По-перше, цей показник є знаменником і його значення завжди менше одиниці (дорівнює одиниці тільки при NE = 100 %), тому значення вартості земельної ділянки є надзвичайно «чутливим» щодо величини ставки капіталізації. По-друге, для визначення величини ставки капіталізації не існує єдиного формалізованого алгоритму, тому що ця величина залежить від багатьох факторів, кожний з яких у певній ситуації може проявлятися по-своєму. Ставка капіталізації залежить від стану економіки та фінансово-кредитної системи в конкретному регіоні та країні в цілому, від ситуації на регіональному ринку землі та нерухомості, цільового призначення земельної ділянки та перспектив її використання,

ризиків, пов'язаних з інвестуванням у земельну ділянку, від місцезнаходження земельної ділянки та інших факторів.

Для врахування змін у рентному доході, який створюється під час виробництва зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.

Для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах) за формулою 5.2:

$$Р_{дн} = (У \cdot Ц - З - З \cdot К_{нр}) : Ц \quad (5.2)$$

де  $Р_{дн}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$У$  – урожайність зернових з гектара, ц;

$Ц$  – ціна реалізації центнера зерна, грн;

$З$  – виробничі затрати на гектар, грн;

$К_{нр}$  – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, у сільському господарстві створюється абсолютний рентний дохід. Загальний рентний дохід обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на підставі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою виробництва зернових культур за формулою 5.3:

$$Р_{дн(б)(с)(п)} = \frac{Р_{дн} \cdot Р_{д(б)(с)(п)}}{Р_{д}}, \quad (5.3)$$

де  $Р_{дн(б)(с)(п)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п), ц ;

Р<sub>дн</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

Р<sub>д (б) (с) (п)</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель, грн;

Р<sub>д</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур, грн.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою 5.4:

$$Гоз = Рздн \cdot Ц \cdot Тк \quad (5.4)$$

де Гоз – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні, грн;

Р<sub>здн</sub> – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні, ц;

Ц – ціна центнера зерна, грн;

Т<sub>к</sub> – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) визначається на підставі шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.



Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою 5.5:

$$Ga_{gr} = \frac{\Gamma \cdot Ba_{gr}}{B}, \quad (5.5)$$

де  $Ga_{gr}$  – нормативна грошова оцінка агрогрупи ґрунтів, грн;

$Ba_{gr}$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

$B$  – бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

$\Gamma$  – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству, грн.

Показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовуються із коефіцієнтом 1,756, що визначений абзацом другим пункту 5 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [14].

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їхні нормативні грошові оцінки.

### **Питання для самостійної роботи**

1. Навести класифікацію земель сільськогосподарського призначення.
2. Які землі відносять до орних?
3. Якою є послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
4. На чому ґрунтується розрахунок нормативної грошової оцінки земель?
5. Назвати найпоширеніший метод оцінки земель.
6. У яких випадках слід застосовувати коефіцієнт 1,756?

7. Який показник необхідний для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні?
8. Яким чином розраховується загальний рентний дохід по Україні?
9. Яким чином розраховується диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами?
10. Коли використовується такий показник, як абсолютний рентний дохід? Яке значення має величина абсолютного рентного доходу?
11. Чи є величина диференціального або абсолютного рентного доходу постійною величиною?
12. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні?
13. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств?
14. Яким чином визначається нормативна грошова оцінка земель на гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід?
15. За якою формулою розраховуються шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів?
16. За якими даними визначаються бали бонітету відповідних агровиробничих груп ґрунтів?
17. Яким чином розраховується загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки?
18. Яким чином привести показники вартості сільськогосподарських угідь, встановленої станом на 1995 р., до сьогоденного рівня?
19. У яких випадках слід застосовувати коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель?
20. Середня вартість одиниці площі яких сільськогосподарських угідь є найвищою (найдорожчою)?

## **6 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

**Мета:** ознайомитись із процедурою проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні.

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

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтно та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Механізм нормативної грошової оцінки викладено в Методиці [14] та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [17].

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою 6.1:

$$Ц_{\text{н}} = \frac{В \cdot \text{Нп}}{\text{Нк}} \cdot \text{Кф} \cdot \text{Км}, \quad (6.1)$$

де  $Ц_{\text{н}}$  – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

$В$  – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

Нп – норма прибутку (6%);

Нк – норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місцероташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання, слабкострумoвих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) (табл. 1.1 додатку 1 Порядку [17]), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою 6.2:

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}, \quad (6.2)$$

де  $K_{m1}$  – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній,

регіональній і місцевій системах виробництва і розселення (є добутком коефіцієнтів з таблиць 1.2, 1.3, 1.4 та 1.5 додатку 1 Порядку [17]);

Км2 – зональний коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони), визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів;

Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцезрештування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в натушній послідовності.

І. Визначають середню вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Цнм) за формулою 6.3:

$$Ц_{нм} = \frac{В \cdot Н_{п}}{Н_{к}} \cdot К_{м1}. \quad (6.3)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

– чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 1, табл. 1.2 Порядку [17]);

– входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 1, табл. 1.3 Порядку [17]);

– наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, табл. 1.4 Порядку [17]);

– входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, табл. 1.5 Порядку [17]).

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Визначають вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон за формулою 6.4:

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \cdot К_{м2}, \quad (6.4)$$

де  $Ц_{нз}$  – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

Значення коефіцієнта  $K_{m2}$  визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів  $K_{m2}$  груп населених пунктів з різною чисельністю населення (табл. 1.6 додатку 1 Порядку [17]) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Визначають вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою 6.5:

$$Ц_{нз} = Ц_{нз} \cdot K_{ф} \cdot K_{m3}. \quad (6.5)$$

Значення коефіцієнта  $K_{m3}$  визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншому, ніж 1 : 10 000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення враховуються локальні фактори, наведені в додатку 1, таблиці 3.7 Порядку [17], при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Визначають загальну вартість земельної ділянки. Складають витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

### **Питання для самостійної роботи**

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Хто може виступати суб'єктами оціночної діяльності?
6. Що є об'єктом оцінки?
7. У яких випадках суб'єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
8. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?

## **7 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

**Мета:** ознайомитись із процедурою проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

**Теоретичні пояснення.** Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року № 1278 [15].



Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 7.1:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \cdot \text{Рд} \cdot \text{Ск} \cdot \text{Км} \cdot \text{Кв} \cdot \text{Кмц} \cdot \text{Кі}, \quad (7.1)$$

де Пд – площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, м<sup>2</sup>;

Рд – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до Порядку [18], грн / р.;

Ск – строк капіталізації, що визначається згідно з пунктом 2.2 Порядку [18], р.;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель, що визначається згідно з пунктом 2.3 Порядку [18];

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки, що визначається згідно з пунктом 2.7 Порядку [18];

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, що визначається згідно з пунктом 2.12 Порядку [18];

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податкового кодексу України.

Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісогосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісогосподарського призначення – 50 років.

Нормативи рентного доходу для відповідної категорії земель наведені у додатку 1 до Порядку [18] загальні на територію України, без диференціації за регіонами та видами використання.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км) (крім земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для

кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою 7.2:

$$K_m = K_r \cdot K_l, \quad (7.2)$$

де  $K_r$  – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу, що визначається згідно з пунктом 2.4 Порядку [18];

$K_l$  – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами, що визначається згідно з пунктом 2.6 Порядку [18].

Для земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ), приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу ( $K_r$ ), визначається за формулою 7.3:

$$K_r = K_{r1} \cdot K_{r2} \cdot K_{r3}, \quad (7.3)$$

де  $K_{r1}$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів, що визначається згідно з пунктом 2.5 Порядку [18];

$K_{r2}$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 до Порядку [18];

$K_{r3}$  – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 до Порядку [18].

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $Kp1$ ), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту ( $D$ ), для відповідної категорії земель визначається за формулою 7.4 (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду):

$$Kp1 = \frac{\left( \frac{Ц_{нм} \cdot K_{пт}}{C_k \cdot R_d \cdot K_{p2} \cdot K_{p3}} - 1 \right) \cdot (D - L)}{D} + 1, \quad (7.4)$$

де  $Ц_{нм}$  – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [1], з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, гривень;

$K_{пт}$  – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів та визначається згідно з додатком 4 до Порядку [18];

$C_k$  – строк капіталізації (33 роки);

$R_d$  – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до Порядку [18], гривень на рік;

Кр<sub>2</sub> – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 до Порядку [18];

Кр<sub>3</sub> – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 до Порядку [18];

Д – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з додатком 5 до Порядку [18], км;

Л – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км.

Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, відсутні на відстані від межі кадастрового кварталу меншій, ніж ширина зони впливу населених пунктів (Д), коефіцієнт Кр<sub>1</sub> приймається рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт Кр<sub>1</sub> приймається рівним одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, приймається найбільше з можливих значень коефіцієнта Кр<sub>1</sub>.

Якщо розрахункове значення коефіцієнта Кр<sub>1</sub> менше одиниці, він приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл), визначається згідно з додатком 6 до цього Порядку як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв), визначається за формулою 7.5:

$$Кв = Кв1 \cdot Кв2 \cdot Кв3 \cdot Кв4, \quad (7.5)$$

де Кв1 – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з додатком 7 до Порядку [18] відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кв2 – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з додатком 8 до Порядку [18], а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

Кв3 – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю, згідно з пунктами 2.8, 2.9 та 2.10 Порядку [18], а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

Кв4 – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти, згідно з пунктом 2.11 розділу [18], а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (Кв3), визначається за формулою 7.6:

$$Кв3 = Кл1 \cdot Кл2 \cdot Кл3, \quad (7.6)$$

де Кл1 – коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається згідно з додатками 9, 10, 11, 12 та 13 до Порядку [18] залежно від місця розташування земельної ділянки;

Кл2 – коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та приймається: для експлуатаційних лісів – 1,5; для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, – 2,0; для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, – 4,0;

Кл3 – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній та визначається згідно з додатком 14 до Порядку [18].

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства, територіальних органів Державного агентства лісових ресурсів України, які подаються фізичною або юридичною особою, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

Нормативна грошова оцінка лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонені, за розрядами лісових такс не диференціюється і приймається на рівні оцінок за першим розрядом.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), визначається за формулою 7.7:

$$Кв4 = Квд1 \cdot Квд2 \cdot Квд3, \quad (7.7)$$

де Квд1 – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 15 до Порядку [18];

Квд2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з додатком 16 до Порядку [18];

Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 17 до Порядку [18].

Значення та якісний стан водних об'єктів приймаються за даними Державного агентства водних ресурсів України, а екологічне значення – за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою 7.8:

$$K_{mц} = K_{mц1} \cdot K_{mц2}, \quad (7.8)$$

де  $K_{mц1}$  – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та визначається згідно з додатками 18, 19 та 20 до Порядку [18];

$K_{mц2}$  – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається:

- для об'єктів місцевого значення – 1,1;
- для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3.

Для земель лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт ( $K_{mц}$ ) прирівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення:

- для об'єктів місцевого значення – 3,3;
- для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9.

Значення коефіцієнтів  $K_{p1}$ ,  $K_{пт}$ ,  $K_{p2}$ ,  $K_{p3}$ ,  $K_p$ ,  $K_l$ ,  $K_m$ ,  $K_{в1}$ ,  $K_{в2}$ ,  $K_{л1}$ ,  $K_{л2}$ ,  $K_{л3}$ ,  $K_{в3}$ ,  $K_{вд1}$ ,  $K_{вд2}$ ,  $K_{вд3}$ ,  $K_{в4}$ ,  $K_v$ ,  $K_{mц1}$ ,  $K_{mц2}$ ,  $K_{mц}$  визначаються із точністю до 0,0001.

Оформлення результатів нормативної грошової оцінки.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району, що затверджується районною радою.

Технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;
- вкопіювання з кадастрових карт (планів) з відображенням кадастрових зон та кварталів;
- картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;
- таблицю з переліком кадастрових кварталів, що містить: номер кадастрового кварталу; площу кадастрового кварталу; значення коефіцієнтів  $K_{p1}$ ,  $K_{p2}$ ,  $K_p$ ,  $K_{cl}$ ,  $K_m$  для кадастрового кварталу.

Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної або юридичної особи видаються відповідним територіальним органом Держземагентства України як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району (додаток 21 до Порядку).

До затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що затверджується відповідною районною радою та включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;



– картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;

– таблицю із значенням:

- категорії земель;
- цільового призначення земельної ділянки; кадастрового номера земельної ділянки (за наявності);
- нормативу рентного доходу (Р);
- строку капіталізації (Ск);
- коефіцієнтів Кр1, Кпт, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмц1, Кмц2, Кмц;
- нормативної грошової оцінки земельної ділянки (грн/кв. м та грн за земельну ділянку).

З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 [20].

### **Питання для самостійної роботи**

1. Навести класифікацію земель несільськогосподарського призначення.
2. Які землі відносять до забудованих?
3. Якою є послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів?

## 8 ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Мета:** ознайомитись із процедурою проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

**Теоретичні пояснення.** Згідно із законом «Про оцінку земель» [6], експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення оцінювачем вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

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

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки та використовується в разі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законом.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих

земельних ділянок для суспільних потреб чи їхнім примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їхнього використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [6], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт, складовою якого є «Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки».

Розробники звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Для оцінки ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки [16].

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою 8.1:

$$Ц_{кп} = \frac{Д_0}{С_к}, \quad (8.1)$$

де  $Ц_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

$Д_0$  – чистий операційний або рентний дохід, грн;

$С_к$  – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою 8.2:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{Д_{0i}}{(1 + С_к)^i} + P, \quad (8.2)$$

де  $Ц_{кн}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації, грн;

$Д_{0i}$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік, грн;

$P$  – поточна вартість реверсії;

$t$  – період (у роках), який враховується у випадку непрямой капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою 8.3:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^t \Delta Ц_{aj}, \quad (8.3)$$

де  $Ц_{за}$  – скоригована ціна продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки, грн;

$Ц_a$  – фактична ціна продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки, грн;

$t$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$  – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки відносно оцінюваної ділянки, за  $j$ -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їхнього використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою 8.4:

$$Цв = Цо - Вос, \quad (8.4)$$

де  $Цв$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

$Цо$  – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

$Вос$  – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

## Питання для самостійної роботи

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Що є об'єктом оцінки?
6. У яких випадках суб'єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
7. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
8. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
9. Чи підлягають державній експертизі землепорядної документації звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
10. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок.
11. Дати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
12. Дати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.
13. Дати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.
14. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки.
15. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

16. Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

17. Назвати ринкові цілі використання грошової оцінки земель.

## **9 ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ ДАНІ. МЕТОДИ ЇХ ОДЕРЖАННЯ Й АНАЛІЗУ, СИСТЕМАТИЗАЦІЇ ТА КЛАСИФІКАЦІЇ**

**Мета:** ознайомитись із земельно-кадастровими даними, методами їх одержання і аналізу, систематизації та класифікації.

**Теоретичні пояснення.** Протягом останніх років багато зроблено для створення й розвитку системи кадастрів природних ресурсів. Верховна Рада прийняла спеціальні закони про землю, води, ліси, надра, які передбачають ведення земельного, водного, лісового кадастрів і кадастру родовищ корисних копалин. Кадастри природних ресурсів повинні відповідати вимогам народного господарства. Єдність економіки народного господарства – чинник, який дозволяє забезпечити єдність системи кадастрів природних ресурсів. Кадастрам природних ресурсів притаманні як загальні риси, характерні для всієї системи народногосподарського обліку, так і низка особливостей, зумовлених специфікою об'єктів кадастру

Як методологію вивчення об'єктів управлінського аналізу слід взяти до уваги системний підхід, який являє собою форму застосування теорії пізнання діалектики до дослідження процесів, що відбуваються у природі, суспільстві, мисленні. Сутність системного підходу полягає в реалізації вимог загальної систем, відповідно до якої кожен об'єкт у процесі його дослідження розглядається як велика і складна система й одночасно як елемент ще більшої системи.

Поняття «система» є базовим для всієї теорії управління. Можна сказати, що система – це сукупність внутрішньо пов'язаних компонентів, спрямованих деякої кінцевої мети, а система управління земельними ресурсами як деяка цілісність, що складається з взаємозалежних підсистем, кожна з яких вносить



вклад у характеристику системи використання та охорони земель в Україні. Отже, система – це безліч пов’язаних один з одним взаємозалежних елементів, складають цілісне утворення.

Застосування системного підходу до управління може реалізуватися фахівцями в різних модифікаціях (табл. 9.1), використання яких окремо можливості охопити весь об’єкт управлінського аналізу як систему. Тому використання модифікацій доцільно тільки в комплексі з дотриманням обов’язковості вивчення всіх його аспектів.

Таблиця 9.1 – Характеристика основних модифікацій системного підходу

№ з/п	Підхід	Характеристика
1	Системно-елементний	З’ясування складових елементів системи: – матеріальних компонентів (засобів виробництва і предметів споживання); – процесів (економічних, соціальних, політичних, духовних); – ідей (науково усвідомлених інтересів людей)
2	Системно-структурний	З’ясування внутрішніх зв’язків і залежностей між елементами системи, які допомагають отримати уявлення про внутрішню організацію об’єкта
3	Системно-функціональний	Виявлення функцій, для виконання яких існують відповідні об’єкта
4	Системно-цільовий	Наукове визначення цілей дослідження, їхнього взаємного погодження між собою
5	Системно-ресурсний	Виявлення ресурсів, які потрібні для розв’язання тієї чи іншої проблеми
6	Системно-інтеграційний	Визначення сукупних якісних властивостей системи, які забезпечують цілісність і особливість
7	Системно-комунікаційний	З’ясування зовнішніх зв’язків певного об’єкта з іншими, тобто його зв’язків із зовнішнім середовищем
8	Системно-історичний	З’ясування умов і часу виникнення досліджуваного об’єкта, пройдені ним етапи, своєчасний стан, а також можливі перспективи розвитку

Моделювання – це метод дослідження різних явищ і процесів, вироблення варіантів управлінських рішень. Моделювання ґрунтується на

заміщенні реальних об'єктів їх умовними зразками, аналогами. Методом моделювання описуються структура об'єкта, процес його функціонування і розвитку. У відтворюються властивості, зв'язки, тенденції досліджуваних систем і процесів, що дає змогу оцінити їх стан, зробити прогноз, прийняти обґрунтоване рішення.

Форми моделювання різноманітні і залежать від видів структурних моделей та сфери застосування. Виділяють предметне і знакове моделювання.

Предметне моделювання припускає створення моделей, що відтворюють просторово-тимчасові, функціональні, структурні й інші властивості оригіналу (конкретно-наукові Знакове полягає в репрезентації параметрів об'єкта за допомогою символів, схем, формул, пропозицій мови (логіко-математичні моделі). Зміст моделювання утворює основу для переносу результатів, одержаних у ході вивчення моделей, на оригінал.

У відомих межах проектування систем управління завжди здійснювалося фахівцями управління на основі власного досвіду і професійної інтуїції. зростання масштабів перетворень і ускладнення суб'єктів керування гостро порушують питання про корінну зміну методології і методики проектування керування, що виділяється в самостійну галузь знань. Сьогодні проектувальник систем управління повинен досконало володіти засобами і методами проектування.

Моделювання – це один з ефективних інструментів земельної політики. Ефективність моделей з управління земельними ресурсами визначається величиною приросту валової доданої вартості, чистого доходу чи земельної ренти.

Державний земельний кадастр займає особливе місце в кадастрі природних ресурсів. Це пов'язано з особливостями землі як об'єкта земельного кадастру і її значенням як одного з найважливіших компонентів навколишнього природного середовища. Земля – різновидність природних ресурсів, складний елемент біосфери. В її надрах наявні великі поклади корисних копалин, органічно пов'язані з землею водні і лісові ресурси, без яких життя неможливе.

Земля, як об'єкт земельного кадастру, – першооснова будь-якої діяльності. Так, в обробній промисловості і транспорті земля є територіальною основою, на якій здійснюється процес виробництва. У добувній промисловості вона виступає не тільки територіальним базисом, але й предметом праці, у процесі якої здійснюється видобування корисних копалин.

У сільському і лісовому господарстві земля виступає в трьох якостях одночасно:

- просторовим базисом, на якому здійснюється виробництво сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;
- предметом праці, на який спрямовується діяльність людини для одержання продукції;
- знаряддям праці, за допомогою якого в певних умовах людина одержує результати своєї діяльності. Таким чином, тут земля виступає як головний засіб виробництва.

Виходячи з цього, земля є всеосяжним чинником життєдіяльності людей і вимагає всебічного вивчення, що забезпечується веденням державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр відповідно до Земельного кодексу України являє собою єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності на земельні ділянки і права користування ними та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

Основна вимога до успішного ведення земельного кадастру – повні дані про правовий, природний і господарський стан земель. Отже, виникає необхідність визначити відповідні показники для кожної складової частини земельного кадастру. Для його ведення потрібно знати, хто є власником земельної ділянки чи користувачем, на яких умовах використовується земельна

ділянка, яка її площа, склад і підвиди угідь, якісний стан земель, порівняльну їх цінність і оцінну вартість. Поєднання цих показників в окремих складових частинах різне. Наприклад, при реєстрації земельних ділянок, обліку кількості земель земельно-кадастрові відомості обмежуються тільки показниками про їх розмір; при розподілі земель за складом угідь та їх підвидами – про меліоративний стан земель. Для обліку якості земель потрібні показники, що характеризують не тільки розміри площ угідь, але й природні властивості ґрунтів, які визначають їх якість. Такими показниками є: тип ґрунту, механічний склад, забезпеченість ґрунтів поживними речовинами, кислотність, еродованість, засоленість, солонцюватість, солончаковість тощо. Вони розрізняються між собою тими чи іншими природними ознаками. Наприклад, за вмістом часток мулу або глини ґрунти бувають легкого, середнього і важкого механічного складу, за забезпеченістю поживними речовинами – ґрунти з низькою, середньою і високою забезпеченістю фосфором і калієм; за показниками кислотності розрізняють слабо-, середньо-, сильнокислі ґрунти, за крутизною схилів і розвитком ерозії – слабо-, середньо- і сильнозмиті. Аналогічно виділяють ґрунти за засоленістю, солонцюватістю, солончакуватістю та іншими природними ознаками.

Дані бонітування ґрунтів характеризуються такими показниками, як площа земельних ділянок і бал бонітету ґрунтів, економічна оцінка – площею земель і балами їх оцінки. Замість балів можуть визначатися класи ґрунтів, умовні кадастрові гектари або інші відносні величини.

Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовуються різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру. Для обчислення площ земельних ділянок проводяться зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки – збір, обробка й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Земельно-кадастрові роботи – це не разовий захід, а постійний процес одержання й оновлення даних про стан земель. Систематизація

земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами. Класифікація, аналіз і синтез цих відомостей – основа повноти знань про той чи інший показник. Щоб одержати відомості про площу окремої земельної ділянки і за видами угідь, необхідно відповідно до прийнятої класифікації віднести земельні ділянки або їх частини до того чи іншого угіддя, розчленувати їх на окремі контури і скласти площі контурів в одне ціле. Дані про площу земельних угідь окремих ділянок отримують таким чином. Якщо землеволодіння чи землекористування складається з декількох земельних ділянок, то їх площі і склад угідь визначаються як сума площ земельних угідь цих ділянок. Дані про площу земельних ділянок зводять у певну систему за групами власників землі і землекористувачів сільської селищної ради, району, області тощо. Аналогічно систематизуються відомості про природні ознаки ґрунтів та економічні показники оцінки земель.

### **Питання для самостійної роботи**

1. Дати визначення поняття «природні ресурси».
2. Навести склад відомостей Державного водного кадастру.
3. Навести склад відомостей Державного кадастру родовищ корисних копалин.
4. Навести склад відомостей Державного лісового кадастру.
5. Назвати місце земельного кадастру у складі кадастру природних ресурсів.
6. Навести роль та місце землі, як об'єкта земельного кадастру.

## 10 СУЧАСНІ ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ ТА ТЕХНОЛОГІЇ В ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

**Мета:** ознайомитись із сучасними геоінформаційними системами і технологіями, які застосовуються у державному земельному кадастрі.

**Теоретичні пояснення.** З розвитком цивілізації життя стає все небезпечнішим. Окрім природних людині загрожують і техногенні катастрофи – як неминуча розплата за допитливість і прагнення до комфорту. Все нові небезпеки підстерігають нас буквально зі всіх сторін. Щонайменші порушення технології і техніки безпеки, недбалість, недогляд, нарешті, горезвісний «людський чинник» – все це і багато що інше може привести і дуже часто приводить, до страхітливих наслідків як для самої людини, так і для навколишнього його світу: проривам гребель, вибухам на атомних електростанціях викидам в атмосферу отруйних газів, тоннам нафти, що розлилася, – всього не перелічити.

Якщо заздалегідь з'ясувати, коли і де найбільш вірогідне виникнення екстремальної ситуації, тобто знайти «слабке» місце, звідки прийде небезпека, то шансів впоратися з нею а може, і зовсім їй запобігти було б невимірно більше. Як мовиться «знати б, де впасти, – соломки б підстилати». Саме таку можливість дає розробка ГІС-технологій досліджень екстремальних ситуацій.

Сучасні системи управління вимагають нових підходів до аналізу інформації, що поступає, і відповідного аналітичного забезпечення. Одним з таких аналітичних засобів, що розвиваються, є геоінформаційні системи (ГІС), що застосовуються для роботи с просторово розподіленою інформацією. ГІС традиційно використовується при аналізі екологічної ситуації, що має просторове розподілення.

Приклади сучасних відочих ГІС – технологій доводять ефективність та перспективність цього наукового напрямку.

Грошова оцінка земель відноситься до однієї з найактуальніших задач у здійсненні земельної та економічної реформ в Україні. Вона виступає

інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і слугує основою єдиного механізму оподаткування земель та справляння інших платежів в процесі цивільного обігу земельних ділянок.

За своїм змістом грошову оцінку земель можна віднести до задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу факторів регіонального, зонального та локального місцезрештування земельних ділянок на території населеного пункту, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

– Геоінформаційні технології грошової оцінки земель. Виходячи з практики грошової оцінки земель населених пунктів з застосуванням технології ГІС, можна виділити п'ять основних етапів:

- 1) створення цифрової картографічної основи на територію міста;
- 2) визначення базової вартості;
- 3) економіко-планувальне зонування;
- 4) грошова оцінка земель за категоріями та визначення системи і зон впливу локальних факторів;
- 5) грошова оцінка земельних ділянок.

Перші чотири етапи складають зміст робіт проектних і науково-дослідних організацій, які виконують проекти грошової оцінки земель населених пунктів. П'ятий етап відповідає використанню результатів попередніх етапів в регіональних та місцевих органах управління земельними ресурсами для розрахунку вартості земельних ділянок конкретних землекористувачів та визначення розмірів платежів за землю. Далі для кожного етапу коротко розглядаються основні зміст і результати та методи застосування ГІС.

– Створення баз цифрових картографічних даних на території міста. База цифрових карт проекту створюється в складі шарів цифрової векторної карти М 1 : 10 000 або М 1 : 5 000, растрового плану М 1 : 2 000.

За матеріалами генплану міста створюються тематичні шари функціональних зон, головних споруд та магістралей інженерних мереж, зон планувальних обмежень, тощо. Важливим для ГІС грошової оцінки земель і кадастрового зонування є створення цифрової моделі планувального каркасу території, який називають базовим планом або топоконтуром міста. Базовий план визначається як сукупність каркасних елементів території. До таких елементів відносяться: межа населеного пункту, магістралі загальноміського та районного рівнів, осі вулиць, межа смуги землевідведення, залізниці, природні перешкоди ( ріки, струмки, канали, яри, рівчаки, тощо), в окремих випадках – межі ділянок виробничих підприємств, зелених та рекреаційних зон.

Доцільно відмітити, що подібна модель під назвою топоконтур міста на території Києва в традиційному (паперовому) виконанні створюється і чергується управлінням генплану міста в Київпроекті та періодично затверджується міською радою. Попередня цифрова модель базового плану як окремий шар створюється на основі цифрової карти М 1 : 10 000, остаточна модель каркасних елементів створюється з використанням растрового топографічного плану М 1 : 2 000. Для економіко-планувального зонування виділяються земельнооціночні одиниці (оціночні райони) – територіально виражені та функціонально визначені утворення, в межах і на множині яких здійснюється оцінка споживчих властивостей земель міста. Крупність одного оціночного району визначається територіальним поширенням (неперервністю) домінуючого типу функціонального використання земель.

Цифрова модель меж оціночних районів створюється засобами ГІС з використанням каркасних елементів моделі топоконтуру та цифрових шарів генплану міста. Екологічна якість районів оцінюється з застосуванням оверлейного аналізу (перекриття) території районів з зонами забруднення середовища. Підвищенню якості результатів сприяє також застосування ГІС для оцінки проміжних і кінцевих результаті на основі побудови різноманітних тематичних карт розподілу оціночних районів за рівнем вихідного показника або розрахованої характеристики.



Грубі помилки або алогічні тенденції виявляються просто, завдяки наглядному просторовому уявленню результатів.

– Грошова оцінка земель за категоріями та визначення системи локальних факторів. Грошова оцінка земель різного функціонального призначення виконується в розрізі економіко-планувальних зон та земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту. З застосуванням ГІС на цьому етапі творяться:

– цифрові карти бонітування ґрунтів та відповідна база даних грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за категоріями угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища);

– цифрові карти зон впливу територіально – планувальних, інженерно – геологічних, історико – культурних, природно – ландшафтних, санітарно – гігієнічних та інженерно – інфраструктурних локальних факторів та база даних відповідних коефіцієнтів для диференціювання грошової оцінки земельних ділянок в межах економіко-планувальних зон.

ГІС на цьому етапі використовується в режимі системи автоматизованого проектування, оскільки за допомогою ГІС засобів проектуються межі зон впливу локальних факторів. Для цього застосовуються методи побудови буферних зон навколо відповідних об'єктів, наприклад, для створення зон пішохідної доступності, санітарно-захисних або охоронних зон, методи моделювання рельєфу місцевості для автоматизованого визначення зон з ухилом більше 20%, тощо. Якість результатів та ефективність роботи в ГІС на декілька порядків вище порівняно з традиційними методами. А головне полягає у тому, що застосування ГІС на цьому етапі дозволяє створити геоінформаційний ресурс на комп'ютерних носіях, який є ключовим для автоматизації заключного етапу – практичного використання результатів попередніх етапів для грошової оцінки десятків тисяч конкретних земельних ділянок в середніх і великих містах.

Вартість земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням локальних коефіцієнтів на основі просторового



державного каталога географічних назв, а також географічних інформаційних систем (ГІС) державного та регіонального призначення. Перший рівень державної агенції кадастру об'єктів нерухомості передбачає координатну прив'язку і оцінку земель і об'єктів нерухомості на базі державного земельного кадастру, державного містобудівного кадастру і системи технічного обліку будівель і споруд.

Другий рівень – Міністерство природних ресурсів через агенцію водних ресурсів веде державний водний реєстр, Державна агенція лісового господарства – державний лісовий реєстр. Державна агенція по надровикористанню організовує ведення державного кадастру родовищ і виявів корисних копалин і державного балансу запасів корисних копалин, забезпечення в установленому порядку постановки запасів корисних копалини на державний баланс і їх списання з державного балансу; Третій рівень – кадастри в сфері екології і моніторингу довкілля, а саме ведення Червоної книги, кадастру природних територій, що особливо охороняються, соціально-гігієнічного моніторингу, єдиного державного фонду даних про стан навколишнього природного середовища, його забруднення.

Ієрархічна різноманітність потоків кадастрової інформації передбачає наступну класифікацію типів інформації і їх опис: фонд даних – впорядкована, постійно поповнювана сукупність документованої інформації про об'єкти обліку або явища в динаміці; кадастр даних – зведення документованих відомостей про об'єкти обліку або явища, їх опис і оцінка; каталог даних (книга) – систематизована і рубрифікована підбірка відомостей про об'єкти або явища кадастрового обліку; реєстр або реєстр даних – перелік (список, опис) врахованих об'єктів або явищ в кадастрі; облікова картка (форма, бланк) – окремий аркуш паперу або картону стандартного розміру, розграфлений для потреб кадастрового обліку.

Типово-ієрархічний зв'язок в потоці кадастрової інформації є структурою рівнів формування в єдине ціле безліч розрізнених характеристик об'єктів обліку (облікових карток), такий, що характеризується на певних етапах, як

кадастр, каталог, реєстр і фонд даних. В той же час, якщо потік кадастрової інформації включає просторову прив'язку даних, то необхідне вживання засобів географічної або графічної інтерпретації даних. При цьому розрізняють наступні програмні засоби обробки: векторизатор, база даних, ГІС. Застосування ГІС в кадастровому потоці у багатьох випадках необхідно, тому що сприяє проведенню просторового аналізу даних, прогнозуванню явищ і процесів, стеженню за динамічними змінами кордонів об'єктів, обліку тощо. Все це передбачає нерозривний зв'язок між веденням кадастрів (реєстрів) різної спрямованості через геоінформаційні системи.

Стосовно унікальних територіальних особливостей природних об'єктів необхідно розрізняти будову геоінформаційних систем (ГІС), що приводить до необхідності аналізу смислового вмісту наступних термінів:

Географічна інформаційна система (ГІС) – апаратно-програмний комплекс + база даних), що забезпечує збирання, обробку, відображення, зберігання і поширення просторово-координованих даних, інтеграцію даних і знань про територію для ефективного вирішення певних завдань, пов'язаних з інвентаризацією, аналізом, моделюванням, прогнозуванням і управлінням.

– Географічне інформаційне середовище (ГІСР) – географічна інформаційна система з програмуємим модулем рішення поступаючих науково-виробничих задач, що вимагає від користувача навиків програмування та дозволяє розробляти множини вузькоспеціалізованих ГІС на її основі (платформі).

Таке смислове багатоваріантне трактування терміну «ГІС» сповна виправдано і засновано на тому, що необхідність поєднання потоків інформації від різних кадастрів, реєстрів і банків (фондів) даних обумовлена наступними причинами:

1) як правило, будь-який окремий банк даних з картографічною прив'язкою в різних галузях природокористування формується на різних ГІС, а інколи і із застосуванням вузькоспеціалізованих ГІС;

2) взаємообмін інформаційними потоками між різними галузями природокористування, завдяки сильним відомчим бар'єрам, практично затруднений і технологічно вимагає додаткового опрацювання. Таким чином, в процесах державного ведення різних видів кадастрів і реєстрів необхідно базуватися на єдиній ГІС-платформі, а її детальне опрацювання слід проводити конкретно у відповідних галузях природокористування, але дотримуючись чітко розробленої єдиної технології уніфікації (спеціалізації) ГІС. Багато в чому уніфікація інформації різних кадастрів і реєстрів передбачає розробку, як галузевих баз даних, так графічного представлення об'єктів облік.

Створення на основі ГІС-технологій і геоекологічних представлень єдиної системи реєстрів і кадастрів дозволить чітко зв'язати один з одним приватні інформаційні потоки по галузях і відомствах територіального природокористування. У результаті з'явиться можливість обміну інформацією між різними структурами державного, регіонального і муніципального управління.

Для цього необхідне картографічне представлення різних галузевих фондів інформації в одній (єдиній) геоінформаційній системі. Причому обмін або конвертація даних з однієї системи в іншу вимагає певних налаштувань і аналізу взаємодії інформаційних потоків, що розрізняються, як в графічній складовій, так і базах даних (текстових масивів даних).

Деталізація інформації в рамках галузевих фондів даних повинна здійснюватися за допомогою уніфікації (доопрацювання) ГІС по конкретним завданням цього напрямку.

### **Питання для самостійної роботи**

1. Назвати категорії земель і дати їх коротку характеристику та склад.
2. Що являється основною земельно-кадастровою одиницею?
3. Навести основні ГІС, які застосовуються для ведення ДЗК.
4. Навести основні ГІС, які застосовуються для проведення оцінки.

## 11 СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ ТА НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ З НИХ

**Мета:** створити на основі сучасних геоінформаційних систем і технологій базу геоданих земельного та містобудівного кадастру.

**Теоретичні пояснення.** Постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559 затверджено Положення про містобудівний кадастр, у якому визначено структуру містобудівного кадастру, порядок його створення, ведення та надання інформації з містобудівного кадастру [48].

Містобудівний кадастр створюється як розподілена геоінформаційна система та ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, а також на рівні міст Києва і Севастополя та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

Геопросторові дані створюються в державній та місцевих системах координат у цифровій формі відповідно до єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудування.

Система класифікації та кодування об'єктів містобудування розробляється і затверджується Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Містобудівний кадастр ведеться Службою містобудівного кадастру, яка діє у складі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, органу містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, структурних підрозділів з питань містобудування та архітектури обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій та виконавчих органів місцевого самоврядування міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення (далі – спеціально уповноважені органи містобудування та архітектури).

Цілісність системи містобудівного кадастру забезпечується шляхом розроблення Міністерством регіонального розвитку, будівництва та

житлово-комунального господарства єдиних правових, нормативних і методичних документів щодо створення та ведення кадастру на відповідному рівні.

Структура системи містобудівного кадастру.

Система містобудівного кадастру включає:

- 1) організаційну структуру;
- 2) технічні та програмні засоби;
- 3) інформаційні ресурси;
- 4) каталоги та бази метаданих;
- 5) сервіси геопросторових даних;
- 6) будівельні норми, технічні регламенти та державні стандарти [48].

### **Питання для самостійної роботи**

1. Дати визначення термінам: геопортал містобудівного кадастру, геопросторовий об'єкт, геопросторові дані, інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру, містобудівний кадастр, публічні інформаційні ресурси містобудівного кадастру, уніфікована система електронного документообігу для кадастрового обліку та обміну кадастровими даними.
2. Навести взаємозв'язок між земельним та містобудівним кадастром.
3. Проаналізувати структуру системи містобудівного кадастру.
4. Розкрити суть кожної складової структури системи містобудівного кадастру.

## РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНІ ЗАВДАННЯ

### Розрахунково-графічне завдання 1

#### **Відомості Державного земельного кадастру**

**Мета:** опанувати методологію збору даних необхідних для ведення Державного земельного кадастру.

#### Зміст завдання

Перелік умовних позначень одиниць, скорочень і термінів.

Вступ.

1. Кадастрове зонування.
2. Облік кількості та якості земель.
3. Оцінка земель.

Висновки.

Список використаних джерел.

Додаток А Кадастровий план

Додаток Б Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Додаток В Витяг зі звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

### Розрахунково-графічне завдання 2

#### **Інформаційне забезпечення Державного земельного кадастру**

**Мета:** опанувати методологію сучасного інформаційного забезпечення функціонування Державного земельного кадастру.

#### Зміст завдання

Перелік умовних позначень одиниць, скорочень і термінів.

Вступ.

1. Кадастрові зйомки.
2. Державна реєстрація земельних ділянок.
3. Створення Публічної кадастрової карти.



Висновки.

Список використаних джерел.

Додаток А Каталог координат.

Додаток Б Проект формування бази даних ведення Державного земельного кадастру.

Додаток В Файл обміну земельно-кадастровими даними.

Додаток Г Фрагмент Публічної кадастрової карти.

### **Теоретичні пояснення**

На основі теоретичного курсу «Державний земельний кадастр», відпрацьованих практичних занять, опрацювання спеціальної літератури проводиться самостійна розробка індивідуальних розрахунково-графічних завдань.

Об'єктом розрахунково-графічних завдань може виступати категорія земель, адміністративний поділ, населені пункти, сформовані крупні об'єкти землеволодінь та землекористувань.

Кожне завдання має чотири складові частини:

- 1) графічну (план-схема);
- 2) розрахункову з економічним, правовим, соціальним та іншим обґрунтуванням;
- 3) пояснювальну записку;
- 4) результативні показники у формі таблиць, моделей та економічного їх обґрунтування.

Під час написання вступної частини розкривається сутність і значення завдання, проблеми (задачі), значимість, підстави, достовірність та повнота вихідних даних, що використовуються для розробки теми.

Далі подається загальна характеристика у рекомендованій нижче послідовності.

Актуальність впровадження Державного земельного кадастру, шляхом критичного аналізу та порівняння з відомими дослідженнями у цьому напрямку, з обґрунтуванням актуальності та доцільності розвитку відповідної теми.

Коротко викладають зв'язок напрямку розробки завдання з розвитком законодавчої бази та державними планами і програмами.

Мета і задачі завдання. Необхідно звернути увагу на інформаційну базу та сукупність організацій і закладів, які будуть задіяні при розробці даної роботи. Слід показати практичне застосування одержаних результатів або рекомендації щодо їх використання у дійсних умовах виробництва. Відзначаючи практичну цінність одержаних результатів, необхідно подати інформацію щодо ступеня можливої готовності до використання або масштабів використання. Необхідно дати короткі відомості щодо реального впровадження отриманих результатів із зазначенням назв організацій, в яких можлива була б здійснена реалізація отриманих результатів та форми реалізації.

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України [Електронний ресурс]: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

3. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс]: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

4. Про землеустрій [Електронний ресурс]: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

5. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність [Електронний ресурс]: Закон України 23.12.1998 № 353-XIV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/353-14>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

6. Про оцінку земель [Електронний ресурс]: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

7. Про державну експертизу землепорядної документації [Електронний ресурс]: Закон України від 17.06.2004 № 1808-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

8. Про місцеве самоврядування в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

9. Про охорону земель [Електронний ресурс] : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

10. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) [Електронний ресурс] : Закон України від 05.06.2003 № 899-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/899-15>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

11. Про природно-заповідний фонд України [Електронний ресурс] : Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

12. Регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

13. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1094-2004-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

14. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення : 26.09.2016). – Назва з екрана.

15. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

16. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

17. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, ст. 1133.

18. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 22.08.2013 № 508. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

19. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, ст. 1011.

20. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, стор. 183, ст. 3598.

21. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем): Наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 // Офіційний вісник України, 1998. – № 50. – 218 с.
22. Управління земельними ресурсами : підручник / [В. В. Горлачук, В. Г. В'юн, І. М. Песчанська, А. Я. Сохнич та ін.]. За ред. докт. екон. наук, проф. Горлачука В. В., 2-ге вид., випр. і переробл. – Львів : «Магнолія плюс»; видавець СПД ФО Піча В.М. , 2009. – 443 с.
23. Горлачук В. В. Земельний менеджмент : навч. посіб. / В. В. Горлачук, І. М. Песчанська, В. А. Скороходов. – Київ : ВД «Професіонал», 2006. – 192 с.
24. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою / Д. С. Добряк // Землевпорядкування, 2001. – № 1. – С. 31.
25. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. В. Паламарчук. – Землеустрій і кадастр, 2006. – №1.– С. 3-7.
26. Застосування ГІС-технології у сфері земельного кадастру та землеустрою – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://www.zisforum.org.ua/index.php?topic=242.0>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.
27. Веселовська Л. Ф. Землевпорядкування : підручник / Л. Ф. Веселовська. – М : ЮРКНІГА, 2004. – 256 с.
28. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / А. М. Третяк. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
29. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання : моногр. / [Д. С. Добряк, О. П. Канаш, Д. І. Бабміндра, І. А. Розумний]. – Київ : «Урожай», 2007. – 464 с.

30. Колганова І. Стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні – Електронні текстові дані. – Режим доступу: – [http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/Visnyk-Lvivskogo-Nats-agrar-univer/APK/2010\\_2/files/10kilriu.pdf](http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/Visnyk-Lvivskogo-Nats-agrar-univer/APK/2010_2/files/10kilriu.pdf), вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

31. Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів : навч. вид. / В. М. Кривов. – Київ : «Урожай», 2008. – 302 с.

32. Малік М. Й., Шпикуляк О. Г. Розвиток підприємництва в аграрному секторі економіки / М. Й. Малік, О. Г. Шпикуляк // Економіка АПК, 2006. – № 4. – С. 3-10.

33. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч.1 Оцінка сільськогосподарських земель : навч. посіб. / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2014. – 174 с.

34. Мартин А., Горбатович С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи / А. Мартин, С. Горбатович // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 2. – С. 58-60.

35. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / [Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха]. – Київ : Профі, 2007. – 624 с.

36. Басенюк Т. І. Методичні рекомендації для самостійного вивчення з дисципліни «Управління земельними ресурсами» / Т. І. Басенюк – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://5fan.info/qasrnarnaujgrnarna.html>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

37. Управління водними і земельними ресурсами на базі ГІС технологій : навч. посіб. / [В. В. Морозов, П. П. Надточій, О. В. Морозов, Т. М. Мислива та ін.] ; за ред. В. В. Морозова. – Херсон : ХДУ, 2007 – 228 с.

38. Геоінформаційні системи в агросфері. навч. посіб. / [В. В. Морозов, О. В. Морозов, Н. М. Шапорінська, В. І. Пічура]. – Київ : Аграрна освіта, 2010. – 269 с.
39. Мошинський В. С. Управління земельними ресурсами : практикум. / [В. С. Мошинський, Т. В. Бухальська]. – Рівне : НУВГП, 2010. – 133 с. : іл.
40. Нормативно-правові акти землекористування: довідник / [А. В. Бодюк, М. К. Ковальчук, О. О. Петриченко]. – Київ : Академвидав, 2007. – 320 с.
41. Гнаткович Д. І. Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки : моногр. / під ред. Д. І. Гнатковича. – Львів : ЛДАУ, 1996. – 104 с.
42. Науково-практичні рекомендації для посадових осіб органів місцевого самоврядування, місцевих органів виконавчої влади щодо нормативно-правових засад їх діяльності у сфері земельних відносин / [М. Я. Сидоренко, М. Н. Калюжний, В. В. Жмудський, А. Г. Мартин, С. П. Погурельський, О. В. Скороход, С. М. Сачук, А. М. Шворак]. – Луцьк : ПП В. П. Іванюк, 2007. – 230 с.
43. Сохнич А.Я. Моніторинг земель в системі управління земельними ресурсами / [А. Я. Сохнич, В.В. Горлачук]. – Київ : «Довіра», 1999. – 254 с.
44. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / [М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.] ; за заг ред. М. Г. Ступеня.– Львів: «Новий Світ–200», 2006. – 336 с.
45. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою : навч. посіб. / А. М. Третяк. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. –152 с.
46. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні : навч. посіб. / А. М. Третяк. – Київ , 1998. – 224 с.
47. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України / [під. ред. М.С. Федорченка і О.В. Янова]. – Київ : ІРЦ «Реформування земельних відносин», 2005. – 335 с.



48. Про містобудівний кадастр [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-п>, вільний. – (дата звернення: 26.09.2016). – Назва з екрана.

### **Інформаційні ресурси**

1. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua>.

2. Верховна Рада України: офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

3. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>.

4. Публічна кадастрова карта України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>.

*Навчальне видання*

Методичні вказівки  
для проведення практичних занять,  
розрахунково-графічних та самостійних робіт  
з навчальної дисципліни

## **«ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР»**

*(для студентів усіх форм навчання напряму підготовки  
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій,  
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Укладач **АНОПРІЄНКО** Тетяна Володимирівна

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*  
*За авторською редакцією*  
Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2016, поз. 24 М

---

Підп. до друку 08.11.2016 р.  
Друк на ризографі  
Зам. №

Формат 60×84/16  
Ум. друк. арк. 5,3  
Тираж 100 пр.

Видавець і виготовлювач:  
Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Революції, 12, Харків, 61002  
Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:  
ДК № 4705 від 28.03.2014 р.