

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

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до виконання розрахунково-графічного завдання
з навчальної дисципліни

«ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ»

(тема «Побудова системи земельного адміністрування на місцевому рівні»)

*(для студентів 4 курсу денної та 5 курсу заочної форм навчання
зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2021

Методичні рекомендації до виконання розрахунково-графічного завдання з навчальної дисципліни «Основи земельного адміністрування» (тема «Побудова системи земельного адміністрування на місцевому рівні») (для студентів 4 курсу денної та 5 курсу заочної форм навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. Ю. Б. Радзінська. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 28 с.

Укладач канд. техн. наук, доц. Ю. Б. Радзінська

Рецензент

К. А. Мамонов, доктор економічних наук, професор Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 26.08.2020.

ЗМІСТ

Вступ	4
1 Структура розрахунково-графічного завдання	6
2 Вимоги щодо оформлення розрахунково-графічного завдання	9
3 Зміст структурних елементів	13
3.1 Загальна характеристика міста	13
3.2 Функціональне зонування міста	14
3.3 Аналіз міста за факторами системи земельного адміністрування ..	16
4 Висновки.....	24
Список рекомендованих джерел	25
Додаток А Зміст розрахунково-графічного завдання	27

ВСТУП

Земля – основний ресурс, оскільки без неї не може підтримуватися життя, не може існувати жодна країна. Земля завжди вважалася основним джерелом добробуту, соціального статусу й сили. Ось чому дбайливе ставлення до землі має істотне значення для нинішнього і майбутніх поколінь.

Земля, як багатофункціональне підґрунтя суспільного життєзабезпечення і як основний фактор відтворювального процесу, перебуває в центрі особистісних і групових інтересів усіх, без винятку, членів суспільства, галузей, відомств і підприємств. Ці інтереси зазвичай не співпадають зі стратегічними державними і загальнонаціональними потребами. Уряди багатьох країн світу намагаються забезпечити раціональне використання землі, що забезпечує соціальну стабільність і економічний розвиток.

В Україні вирішується завдання із земельної реформи. Розвивається законодавча та нормативна база земельних відносин, інституційна основа. Зроблено подальші кроки у галузі впровадження сучасних просторових інформаційних технологій і геоінформаційних систем (ГІС). Створена електронна кадастрово-реєстраційна система, яка виводить державне управління земельними ресурсами на якісно новий рівень.

Водночас, в Україні управління земельними відносинами та використанням земельних ресурсів досі здійснюється за старою моделлю, яка призводить до чисельних проблем щодо ефективного використання землі.

Нинішній стан організації території є підсумком безсистемності сільськогосподарської політики та невпорядкованої урбанізації.

Однією з головних проблем регулювання земельних відносин та управління використанням землі є відомча роз'єднаність структур, діяльність яких пов'язана зі збором, обробкою та аналізом земельної інформації. Кожна організаційна структура збирає потрібні саме їй дані. Відсутність системності в роботі із земельною інформацією призводить до неефективного використання земельних

ресурсів. Відокремлене ведення земельного і містобудівного кадастрів та реєстру прав на нерухоме майно окремими відомствами ускладнює розроблення єдиної земельної політики, процесів підготовки загальних рішень і надання послуг. У такій ситуації інформація може накладатися, а то й дублюватися.

Для досягнення ефективного використання земельних ресурсів в Україні потрібно забезпечити подальший розвиток систем регулювання земельних відносин та управління використанням земельних ресурсів на підставі розроблення стратегії та інструментів розвитку.

Методичні рекомендації розроблено відповідно до програми навчальної дисципліни «Основи земельного адміністрування».

1 СТРУКТУРА РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНОГО ЗАВДАННЯ

Розрахунково-графічне завдання складається з таких елементів: титульний аркуш, реферат, зміст, перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів, вступ, основна частина, висновки, перелік посилань, додатки.

Реферат. Безпосередньо за титульним аркушем розміщують реферат. Реферат складається з основного тексту й переліку ключових слів. Основний текст реферату (обсягом не більше ніж 500 слів) містить такі стислі відомості:

- обсяг розрахунково-графічного завдання, кількість частин, ілюстрацій, таблиць, додатків, джерел згідно з переліком посилань (усі відомості наводять включно з даними додатків);

- об'єкт, мета, методи та результати проектування;

- основні характеристики та показники проекту.

Після тексту реферату (у нижній частині сторінки) розміщують ключові слова, тобто слова, що є визначальними для розкриття суті розрахунково-графічного завдання. Перелік ключових слів містить від 5 до 15 слів (словосполучень), надрукованих великими літерами в називному відмінку в рядок, через кому.

Зміст. Безпосередньо після реферату, починаючи з нової сторінки, розташовують зміст (дод. А), зазначаючи початкові номери сторінок.

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів. У переліку, який теж починають з нової сторінки, пояснюють усі прийняті у розрахунково-графічному завданні малопоширені умовні позначення, символи, одиниці, скорочення й терміни. Незалежно від цього за першої появи цих елементів у тексті наводять їх розшифрування.

Перелік треба розташовувати у стовпчик. Ліворуч в алфавітному порядку наводять умовні позначення, символи, одиниці, скорочення й терміни, праворуч – їх детальне розшифрування.

Вступ. У вступі, розташованому на окремій сторінці, коротко викладають підстави для виконання і мету розрахунково-графічного завдання.

Основна частина. В основній частині (дод. А, розділи 1–3) розкривають суть розрахунково-графічного завдання, тобто викладають відомості щодо теорії, нормативні вимоги, методи розробки й отримані результати. Докладніше про відомості, які подаються в основній частині, зазначено в розділі 3 цих рекомендацій.

Висновки. У висновках подають оцінку одержаних результатів роботи, вміщуючи їх після викладення основної частини, починаючи з нової сторінки.

Список рекомендованих джерел. Перелік джерел, на які є посилання в основній частині роботи, наводять наприкінці проекту починаючи з нової сторінки. У відповідних місцях тексту мають бути посилання на джерела.

Бібліографічні описи в переліку подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті. Порядкові номери описів у переліку є посиланнями в тексті (номерні посилання). Посилання на джерела потрібно позначати порядковим номером відповідно до переліку посилань у квадратних дужках, наприклад: «... у відповідності з вимогами інструкції [3] ...».

У разі посилання на розділи, підрозділи, пункти, підпункти, ілюстрації, таблиці, формули, рівняння, додатки зазначають їх номери.

При посиланнях слід писати: «... у розділі 4 ...», «... дивись 2.1 ...», «... відповідно до 2.2 ...», «... на рисунку 1.3 ...», «... у таблиці 3.2 ...», «... за формулою (3.2) ...», «... у рівняннях (1.3) – (1.5) ...», «... у додатку Б ...».

Бібліографічні описи посилань у переліку наводять відповідно до ДСТУ 8302:2015.

Додатки. У додатках вміщують матеріал, який не може бути послідовно розміщений в основній частині проекту через великий обсяг або способи відтворення. Додатки необхідно оформлювати, як продовження розрахунково-графічного завдання на наступних сторінках, розташовуючи додатки в порядку появи посилань на них у тексті.

Кожний додаток повинен починатися з нової сторінки. Додаток повинен мати заголовок, надрукований угорі малими літерами з першої великої. Посередині рядка над заголовком малими літерами з першої великої необхідно надрукувати слово «Додаток» і велику літеру, що позначає додаток. Додатки необхідно позначати послідовно великими літерами української абетки, за винятком літер Г, Є, З, І, Ї, Й, О, Ч, Ь.

Додатки повинні мати спільну з роботою наскрізну нумерацію сторінок.

2 ВИМОГИ ЩОДО ОФОРМЛЕННЯ РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНОГО ЗАВДАННЯ

Проект оформляють на одному боці аркуша білого паперу формату А4, використовуючи шрифт Times New Roman чорного кольору розміром 14 pt, з інтервалом 1,5. Абзац становить 10 мм. Текст на аркуші розміщують, додержуючись таких розмірів берегів: верхній і нижній – 20 мм, лівий – 20 мм, правий – 20 мм.

Помилки, описки й графічні неточності допускається виправляти підчищенням або зафарбуванням білою фарбою і нанесенням на тому самому місці або між рядками виправленого зображення машинним способом чи від руки. Виправлене повинно бути чорного кольору.

Власні назви наводять мовою оригіналу.

Сторінки потрібно нумерувати арабськими цифрами, додержуючись наскрізної нумерації впродовж усього тексту розрахунково-графічного завдання. Номер сторінки проставляють у правому верхньому кутку сторінки, без крапки наприкінці.

Титульний аркуш включають до загальної нумерації сторінок письмової роботи. Номер сторінки на титульному аркуші не проставляють.

Ілюстрації й таблиці, розміщені на окремих сторінках, включають до загальної нумерації сторінок звіту.

Нумерація розділів та підрозділів. Розділи та підрозділи нумерують арабськими цифрами. Розділи мають порядкову нумерацію в межах викладення суті проекту і позначаються арабськими цифрами, без крапки.

Підрозділи мають порядкову нумерацію в межах кожного розділу. Номер підрозділу складається з номера розділу й порядкового номера підрозділу, відокремлених крапкою. Після номера підрозділу крапку не ставлять.

Розділи й підрозділи повинні мати заголовки. Заголовки розділів розташовують посередині рядка і друкують великими літерами, без крапки

наприкінці, не підкреслюючи.

Заголовки підрозділів розміщують з абзацного відступу і друкують маленькими літерами, крім першої великої, не підкреслюючи, без крапки наприкінці.

Якщо заголовок складається з двох і більше речень, їх розділяють крапкою. Переносити слова в заголовку розділу не допускається. Відстань між заголовком і подальшим чи попереднім текстом має становити два рядки.

Не допускається розміщувати назву розділу, підрозділу, а також пункту й підпункту в нижній частині сторінки, якщо після неї розміщено тільки один рядок тексту.

Рисунки. Рисунки потрібно розміщувати безпосередньо після тексту, де вони згадуються вперше, або на наступній сторінці. На всі ілюстрації мають бути посилання у звіті.

Рисунки позначають словом «Рисунок_», яке разом з назвою розміщують після пояснювальних даних, наприклад: «Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема».

Нумерують рисунки арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер рисунка складається з номера розділу і порядкового номера рисунка, відокремлених крапкою, наприклад: «рис. 3.2» – другий рисунок третього розділу.

Таблиці. Цифровий матеріал оформляють у вигляді таблиць. Таблицю потрібно розташовувати безпосередньо після тексту, в якому вона згадується вперше, або на наступній сторінці. На всі таблиці мають бути посилання в тексті.

Таблиці нумерують арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, відокремлених точкою, наприклад: «таблиця 2.1» – перша таблиця другого розділу.

Назву таблиці друкують малими літерами (крім першої великої) і вміщують над таблицею. Назва має бути стислою і відображати зміст таблиці.

При поділі таблиці на частини допускається її головку або боковик замінити, відповідно, номерами граф чи рядків, нумеруючи їх арабськими

цифрами у першій частині таблиці.

Слово «Таблиця» зазначають один раз зліва, над першою частиною таблиці, над іншими пишуть: «Продовження таблиці» із зазначенням номера таблиці.

Заголовки граф таблиці починають з великої літери, а підзаголовки – із малої, якщо вони складають одне речення із заголовком.

Підзаголовки, що мають самостійне значення, пишуть з великої літери. Наприкінці заголовків і підзаголовків таблиць крапки не ставлять. Заголовки і підзаголовки граф зазначають в однині.

Переліки. Переліки можуть бути наведені всередині тексту. Перед переліком ставлять двокрапку. Кожну позицію переліку потрібно починати з малої літери української абетки з дужкою, або, не нумеруючи, – із дефісу. Перелік друкують малими літерами з абзацного відступу.

Формули й рівняння. Формули та рівняння розташовують безпосередньо після тексту, у якому вони згадуються, посередині сторінки.

Формули й позначення по тексту обов'язково набирають за допомогою Equation Editor – редактора формул Word, а не в текстовому режимі.

У редакторі формул мають бути встановлені такі параметри: розміри: загальний – 12 pt, великі індекси – 9 pt, малі індекси – 7 pt, великі символи – 19pt, малі символи – 12 pt; стиль: текст функції, змінні, матриці-вектори, числа – шрифт Times New Roman Cyr, для решти стилів – шрифт Symbol.

Вище й нижче кожної формули або рівняння потрібно залишити не менше одного вільного рядка.

Формули й рівняння (за винятком наведених у додатках) потрібно нумерувати порядковою нумерацією в межах розділу.

Номер формули або рівняння складається з номера розділу й порядкового номера формули або рівняння, відокремлених крапкою, наприклад: «формула (1.3)» – третя формула першого розділу.

Номер формули або рівняння зазначають на рівні формули або рівняння в дужках у крайньому положенні на рядку.

Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів, що входять до формули чи рівняння, потрібно наводити безпосередньо під формулою у тій послідовності, у якій вони наведені у формулі чи рівнянні.

Пояснення значення кожного символу та числового коефіцієнта потрібно наводити з нового рядка. Перший рядок пояснення починають з абзацу зі слова «де», без двокрапки, наприклад:

$$m = \sqrt{\frac{[vv]}{n-1}} \quad (2.1)$$

де v – відхилення від арифметичної середини;

n – число рівноточних вимірювань.

Переносити формули чи рівняння на наступний рядок допускається тільки на знаках виконуваних операцій, повторюючи знак операції на початку наступного рядка. Коли переносять формули чи рівняння на знакові операції множення, застосовують знак «х».

Формули, що розміщуються одна за одною й не розділені текстом, відокремлюють комою.

3 ЗМІСТ СТРУКТУРНИХ ЕЛЕМЕНТІВ

3.1 Загальна характеристика міста

Кожний студент під керівництвом викладача обирає місто України для побудови системи земельного адміністрування на місцевому рівні.

В першому розділі роботи надають загальну характеристику міста дослідження.

Характеристика об'єкта містить наступні відомості:

- розташування району робіт згідно з адміністративним поділом країни;
- фізико-географічні особливості району робіт;
- економічні особливості району робіт;
- щільність і конфігурацію забудови, рельєф місцевості, типи ґрунтів, гідрографію тощо, що безпосередньо впливає на методику, техніку, складність і організацію робіт на об'єкті.

Для наочності опису характеристик додають ситуаційну схему розташування об'єкту дослідження.

Обов'язково вказують метеорологічні дані, такі як глибина промерзання ґрунту, кількість опадів, час замерзання річок та інше.

3.2 Функціональне зонування міста

У цьому розділі виконується функціональне зонування міста за допомогою сучасного геоінформаційного забезпечення. Отримана ГІС-карта виноситься у додатки.

Функціональне використання земельної ділянки полягає в її віднесенні до певної території міста з своїм функціональним призначенням та містобудівним режимом і переважним видом (житлова, промислова, рекреаційна тощо) господарського використання на перспективу. Функціональне призначення земель міст встановлює комплексний перелік передумов і обмежень для використання кожної земельної ділянки в місті. У межах населених пунктів визначаються наступні функціональні зони:

- землі старого міста;
- землі історико-культурних заповідників;
- землі індивідуальної садибної забудови;
- землі житлової забудови низької, середньої і високої щільності;
- землі промисловості;
- землі, зайняті під торгівлю, ринки та базари;
- землі автостоянок, гаражного будівництва тощо;
- землі оборонного призначення;
- землі державного та міського управління;
- землі охорони здоров'я і соціальних послуг;
- землі освіти і культури;
- землі рекреацій та оздоровлення тощо.

Практика розподілу та використання земель міста має широке застосування у світі. Для кожної ділянки землі за її функціональним призначенням складається перелік типів використання, які можуть існувати на будь-якій ділянці міста чи окремого району. Згідно нормативної бази, яка зазначена в ДБН 360-92**. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень та генерального плану землі міст розділяються по своєму

територіально-планувальному призначенню (табл. 3.1). Таким чином, згідно даного підходу, кожна земельна ділянка міста повинна відповідати пред'явленим до неї вимогам, враховуючи особливості структурно-планувальних характеристик міста.

Таблиця 3.1 – Класифікація земель міст згідно нормативної бази по функціонально-планувальному використанню

Типи міських територій за функціональним призначенням	Землі з відповідним функціональним призначенням
1	2
Землі громадсько-ділової та комерційної діяльності	землі громадсько-ділового та загально-міського значення; землі громадсько-ділового районного значення; землі громадсько-ділового районного значення (перспективні); землі громадсько-ділового місцевого значення; землі освітньої галузі; землі культурно-спортивної галузі; землі охорони здоров'я та соціального забезпечення; землі торгівельної галузі
Курортні та ландшафтно-рекреаційні території	рекреаційні землі природних ландшафтів; рекреаційні землі активного відпочинку; рекреаційні землі озелених територій загального користування; рекреаційні землі під розміщення дач та садових товариств; землі санаторіїв; землі санаторіїв (дитячий відпочинок); землі установ відпочинку та туризму; землі установ відпочинку та туризму (перспективні).
Житлові території	землі садибної житлової забудови; землі блокованої малоповерхової житлової забудови; землі змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (до 9 поверхів); землі змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (до 9 поверхів) (перспективні); землі садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться в садибну забудову.
Виробничі території	землі підприємств I класу шкідливості; землі підприємств III класу шкідливості; землі підприємств IV класу шкідливості; землі підприємств V класу шкідливості.

Продовження таблиці 3.1

1	2
Землі транспортної інфраструктури	землі залізниці; землі зовнішнього автомобільного транспорту; землі зовнішнього повітряного транспорту; землі вулиць в межах червоних ліній.
Землі інженерної інфраструктури	землі об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди електропостачання); землі об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди водопостачання та водовідведення, тепло- та газопостачання, дощової каналізації).
Комунально складські території	землі розміщення об'єктів 2 класу санітарної класифікації; землі розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації; землі розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації; землі розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації.
Землі спеціального призначення	землі меморіальної зони; землі спеціальної зони військових об'єктів; землі зелених насаджень в санітарно-захисних зонах; землі сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.
Землі природно-заповідного фонду	землі з особливими умовами використання, обумовлені природо-охоронним законодавством.

3.3 Аналіз міста за факторами системи земельного адміністрування

В даному розділі виконується аналіз міста за факторами системи земельного адміністрування територій на основі побудованої карти зонінгу територій та діаграми стану територій, що були побудовані у другому розділі роботи.

Першим кроком характеризуються технологічні ознаки та характеристики, що впливають на інвестиційну привабливість міських земель (табл. 3.2).

Таблиця 3.2 – Технологічні ознаки та характеристики, що впливають на інвестиційну привабливість міських земель

Технологічні ознаки та характеристики	Складові
Привабливість зовнішнього середовища, регіону, ринку	
Ситуації на ринку нерухомості	Співвідношення попиту і пропозиції з боку потенційних орендарів та орендодавців, продавців та покупців нерухомості, маркетинговий період об'єктів, рівень розвитку фірм з надання послуг при операціях з нерухомістю і величина витрат за дані послуги.
Умови використання земель	Права на земельну ділянку, плата за земельну ділянку.
Адміністративне регулювання	Містобудівна система, податки на нерухомість, діяльність різних контролюючих органів.
Загальноекономічна ситуація	Інвестиційна привабливість регіону, міста, тенденції розвитку промисловості та сфери послуг, платоспроможність підприємств і організацій.
Соціально-політична ситуація	Тенденції зміни чисельності населення, міграції, стиль і рівень життя населення (освіта, зайнятість, доходи), рівень злочинності, політична стабільність.
Природні характеристики	Екологічна ситуація, ступінь схильності території руйнівним природним і антропогенним впливам.
Привабливість найближчого оточення	
Характеристика місцезнаходження	Відстань до центру міста або району, близькість до зазначених об'єктів, можливість комплексного використання.
Ступінь розвиненості району та сусідніх об'єктів	Соціально-суспільна значимість району, наявні будівлі або приміщення в районі та безпосередньому оточенні земельної ділянки, виробнича і соціальна інфраструктура.
Транспортна інфраструктура	Зв'язок з транспортними магістралями, стан доріг, забезпеченість громадським транспортом.
Інженерна інфраструктура	Забезпеченість усіма видами комунальних послуг, телекомунікаціями, умови роботи і ступінь монополізму організацій, що обслуговують інженерні системи, витрати по оплаті комунальних послуг.
Інженерно-геологічні умови	Несуча здатність ґрунтів, можливість підтоплення, заболоченість, високе стояння ґрунтових вод.
Привабливість прилягаючих територій і самої ділянки	
Фізичні характеристики	Наявність будівель на ділянці, площа і форма ділянки, її стан і впорядкованість, щільність забудови, наявність можливості розширення забудови шляхом придбання сусідніх ділянок.
Під'їзд до ділянки	Наявність і стан під'їзних шляхів, парковки, залізничний під'їзд.
Юридичний супровід	Документи, що посвідчують права на земельну ділянку, можливі накладення арешту судовими приставами, зареєстровані сервітути, обмеження щодо використання ділянки.

Другим кроком є характеристика міста за факторами які визначають інвестиційну привабливість земель міст України (табл. 3.3).

Таблиця 3.3 – Групи факторів, які визначають інвестиційну привабливість земель міст України

Фактори, які визначають інвестиційну привабливість міських земель	Характеристика
1	2
Економіко-географічне положення	<ul style="list-style-type: none"> - площа, вихід до водних кордонів, наявність: - транспортних коридорів; - територій пріоритетного розвитку; - об'єктів природно-заповідного фонду; - викидів забруднюючих речовин в атмосферу.
Ресурсно-сировинний потенціал	<ul style="list-style-type: none"> наявність: - паливно-енергетичних ресурсів; - металургійних ресурсів; - будівельної сировини; - водних ресурсів; - лісових ресурсів; - рекреаційних ресурсів; - придатність ґрунтів для виробництва.
Трудовий потенціал	<ul style="list-style-type: none"> - щільність населення, - чисельність населення, - вартість робочої сили, - пропозиція робочої сили, - міграційний приріст населення, - середньорічна чисельність штатних працівників.
Економічний потенціал	<ul style="list-style-type: none"> - кількість промислових підприємств, - кількість с/г підприємств, - оптовий товарооборот, - роздрібний товарообіг, - чистий дохід (фінансовий результат сальдо), - рентабельність всієї діяльності підприємств і організацій, - індекс обсягу продукції промисловості, - обсяг реалізованої продукції малих підприємств, - кількість активно працюючих підприємств сфери послуг, - дохід від реалізованих послуг, - кількість підприємств і організацій, - розвиненість спільного підприємництва, - рівень розвитку малого підприємництва, - фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування, - кількість підприємств, які одержали дохід, - рівень рентабельності операційної діяльності, - рівень розвитку промисловості, - рівень розвитку с/г, - рівень розвитку транспорту і зв'язку, - наявність рибного господарства.

Продовження таблиці 3.3

1	2
Інфраструктурний потенціал	щільність автодоріг, наявність: - аеропортів; - річкових портів; - міжрегіональних транспортних вузлів; - вантажообіг автотранспорту; - пасажирооборот автотранспорту.
Науково-технічний потенціал	- чисельність фахівців, які займаються науковою діяльністю, - загальна сума витрат на інновації, - кількість спеціалістів з вченим ступенем, - впровадження нових прогресивних технічних процесів, - освоєння виробництв нових видів продукції, - придбання нових технологій, - кількість винахідників.
Охорона здоров'я	- кількість санаторно-курортних, оздоровчих установ, - планова ємність амбулаторно-клінічних закладів, - кількість лікарень.
Інвестиційний потенціал	- обсяг капітальних інвестицій, - обсяг прямих іноземних інвестицій, - обсяг експорту, - обсяг імпорту, - обсяг інвестицій в основний капітал.
Інвестиційні ризики	наявність ризиків: - законодавчих, - політичних, - соціальні, - економічних, - екологічних.

Території інвестування завжди очікують від інвестиційної діяльності можливість прискореного економічного розвитку, а саме: створення нових робочих місць, надходження фінансів в місцевий бюджет, розвиток виробничої і соціальної інфраструктури. Виходячи з цього, для територій міст необхідні дорогі інвестиції (іноземні або національні), потрібна бажана широка конкуренція інвесторів за можливість вкладати кошти в економічний і соціальний розвиток даної території. Для цього місто повинне активно конкурувати з іншими містами у залученні інвестора.

При визначенні інвестиційної привабливості самі міста повинні враховувати і інтереси конкретних інвесторів, а саме: інвестор оцінює лише ті економічні характеристики територій, які враховують стратегію компанії, а також специфіку галузі, її виробничої діяльності. Так, для інвестора, який займається виробленням природних ресурсів, головними чинниками вибору територій для інвестування є кількісна і якісна характеристика наявних природних ресурсів, розвинена транспортна мережа тощо. Для інвесторів, які займаються розвитком певних галузей господарської діяльності, основним фактором залишається наявність робочої сили відповідної кваліфікації, ринок збуту продукції, рівень інтеграції території з іншими містами. Для інвестора, який вже веде свою виробничо-комерційну діяльність або того, який має бажання інвестувати соціально-економічний розвиток певної території велике значення має не тільки сучасне соціально-економічне становище території, але і потенціал, який мають дані землі. Для інвестора це є основою прийняття рішення, оскільки знання цієї ситуації має безпосередній вплив на очікуваний їм прибуток.

Інвестиційна привабливість земель міст формується на основі дії сукупності факторів впливу, на основі яких визначається два основні критерії прийняття інвестиційних рішень: очікуваний дохід і ризик. Для комплексного аналізу їх дії на прийняття рішення інвестора слід виділити систему чинників, дію яких неможливо змінити в короткостроковій перспективі і систему тих факторів, які піддаються зміні протягом відносно короткого періоду часу і суттєво впливають на прийняття інвестиційного рішення. Ця група факторів включає геоекономічне розташування території міста, аналіз просторових характеристик, трудових ресурсів, ситуації, інвестиційного потенціалу, розмір споживчого ринку, взаємодію з іншими підприємствами і організаціями території, рівень розвитку соціальної та виробничої інфраструктури, якість бізнесу та бізнес-середовища.

Геоекономічне положення території, як фактор інвестиційної привабливості території включає місце знаходження ринків збуту продукції інвестора, рівень розвитку інфраструктури (транспорт, зв'язок тощо) частку земель, які використовуються не раціонально, кількість сусідніх районів, відстань до

залізничних шляхів і т. д.

Для більшості інвесторів велике значення має природний фактор, різноманітна структура, кількісна та якісна характеристика природних ресурсів, які вкрай необхідні для певних видів виробництва.

Наявність і якість робочої сили залишається для будь-якого інвестора одним з головних факторів прийняття позитивного рішення щодо інвестування соціально-економічного розвитку певної території. Цей фактор включає не тільки рівень економічної активності, безробіття, освіти, міграції і природного приросту населення, але і рівень захворюваності, забезпеченості лікарями всіх спеціальностей. Тобто все, що впливає в основному на вартість робочої сили.

Інноваційний потенціал відображає спроможність певної території створювати і впроваджувати інновації в різних сферах господарської діяльності, наявність науково-дослідних установ, технопарків, кількість вищих навчальних закладів, професійно-технічних закладів, здатність бізнесу співпрацювати з дослідницькими установами для створення нових технологій, впровадження яких підвищує прибутковість підприємств на даних територіях. Величина споживчого ринку робить істотний вплив на позитивне прийняття інвестиційного проекту. Основними складовими цього фактору є не стільки величина чисельності жителів міста, скільки рівень доходів на одну людину, заробітна плата в тих галузях, де найбільша частка зайнятого населення, частка витрат і т. д.

важливим показником інвестиційної привабливості території є взаємодія всіх підприємств, що знаходяться на ній. Цей важливий елемент виробничо-комерційної діяльності підприємств сприяє створенню в місті виробничих кластерів, індустріальних парків і т. д. Їх наявність стає важливою перевагою при виборі інвестором міста інвестування. Важливим для інвестора є також кількість підприємств у місті, обсяги інвестицій (іноземних і національних), кількість банків, величина валового продукту, у тому числі і в розрахунку на одного жителя і т. д.

Суттєвий вплив на інвестиційну привабливість території міста має рівень розвитку виробничої і соціальної інфраструктури. Інвестору дуже важливо, щоб в місті була розвинена транспортна мережа (щільність автомобільних доріг і залізничних шляхів), яка суттєво може зменшити транспортні витрати і собівартість продукції, а також стабільне і якісне електро- і водопостачання, можливість підвищення кваліфікації і перепідготовки кадрів.

Другу групу складають фактори, які можуть змінюватися протягом певного періоду часу і розглядаються як бар'єри реалізації інвестиційних проектів, як додаткові ризики для інвестора. До таких факторів можна віднести наступні фактори: діловий клімат в місті, ефективність державних органів, адміністративні процедури, дотримання прав власності, рівень корупції, місцеві податки та платежі, відкритість влади, діловий оптимізм, досвід реалізації інвестиційних проектів і т. д. Названі фактори кількісно можна оцінити тільки за допомогою опитувань експертів в даних питаннях, які приймають інвестиційне рішення.

Діловий клімат розглядається як сукупність факторів, що характеризують територію, на якій здійснюється діяльність підприємства: кон'юнктура ринку, ділова активність підприємств, практика взаємодії між підприємствами і т. д. Оцінка даного критерію проводиться, як правило, шляхом опитування керівників підприємств міста. Значним бар'єром для прийняття інвестиційного рішення є кількість різних правил і процедур, які визначаються не тільки на рівні країни, але можуть прийматися на місцевому рівні. Це такі як тимчасові витрати на реєстрацію підприємства, наявність так званого «єдиного вікна» і т.п.. До даної групи відносяться також:

- ефективність державних органів (наскільки якісно органи влади виконують свої обов'язки). Вимірюється цей фактор на основі оцінки інвесторами ефективності роботи різних державних установ;
- адміністративні процедури, які оцінюються інвесторами і з якими їм доводилося мати справу в процесі своєї діяльності в місті;
- дотримання прав власності. Оцінюється інвесторами за допомогою масштабів рейдерства, процесів вирішення спорів щодо прав власності та ін.;

– рівень корупції, є важливим чинником винесення рішень інвесторами, який оцінюється інвесторами на основі поширеності цього явища та його впливу на господарську діяльність у місті;

– місцеві податки і платежі суттєво впливають на рішення інвесторів (податкові та фінансові стимулювання, пільги, які надаються окремим видам господарської діяльності тощо).

Як зазначено в Державній стратегії регіонального розвитку, важливе значення для прийняття рішення інвестором має відкритість влади, де основне місце займає не тільки інформація про повноту і швидкості інформування громадськості про прийняті рішення, але і ступеня залучення керівників підприємств до прийняття важливих для міста рішень. Відкритість влади робить її зрозумілою і передбачуваною для інвестора, зменшуючи ризики, які пов'язані з рішенням державних органів на місцях.

Важливими елементами прийняття рішення щодо інвестування для інвестора є, насамперед, очікуваний прибуток і оцінка сукупності ризиків.

4 ВИСНОВКИ

У висновках необхідно надати пропозиції щодо покращення та розвитку системи земельного адміністрування міста.

Застосування деяких правил раціонального використання земель міст може дозволити органам місцевої влади отримати достатні підстави для:

- вирішення питання щодо розташування та проектування нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;

- вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок;

- отримання дозволу на використання земель під будівництво об'єктів містобудування;

- встановлення на відповідних територіях режиму користування земель, передбачених для містобудівних потреб;

- надання зацікавленим фізичним та юридичним особам єдиних умов і обмежень забудови земельних ділянок, вихідних даних на проектування об'єктів містобудування, а також дозволів на їх будівництво.

Встановлено, що зонування територій фактично виступає принципово новим засобом забезпечення вимог суспільства щодо використання земельних ділянок для задоволення різних потреб у землі, тим самим підвищуючи раціональність використання земель міст та їх інвестиційну привабливість.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Шипулін В. Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії : навч. посібник / В. Д. Шипулін ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 220 с.
2. Мамонов К. А. Основи земельного адміністрування: технічні аспекти : навч. посібник / К. А. Мамонов, С. Г. Нестеренко, Ю. Б. Радзінська ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 104 с.
3. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III. Дата оновлення: 18.11.2012. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>
4. Новаковський Л. Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк, Д. С. Добряк. – Київ : ІЗУ УААН, 2001. – 138 с.
5. ДБН 360-92**. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. [Чинний від 2002-03-19]. URL: http://dnaor.com/html/29810/doc-ДБН_360-92__/
6. Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. Київ : Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://myland.org.ua>
7. Радзінська Ю. Б. Теоретичні підходи щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст. / Комунальне господарство міст. Сер. Технічні науки та архітектура. Харків. 2017. Вип. 137. С. 25–30.
8. Радзінська Ю. Б. Теоретичні підходи щодо оцінки інвестиційної привабливості земель міст. / Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві: Збірник наукових праць. – Луцьк. 2017. Вип. 8. – С. 216–221.
9. Земельний фонд України станом на 1 січня 2016 року та динаміка його змін в порівнянні з даними на 1 січня 2015 року [Електронний ресурс] // Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Режим доступу : <http://land.gov.ua>

10. Концепції сталого розвитку населених пунктів, схваленої постановою Верховної Ради України від 24 грудня 1999 року. № 1359-XIV.
11. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста : монографія / А. П. Осітнянко. – Київ : КНУБА. 2001. – 460 с.
12. Оцінка інвестиційної привабливості земель регіонів. [електронний ресурс]: <http://www.nas.gov.ua/UA/Pages/default.aspx>
13. Фактори інвестиційної привабливості міського середовища. Всесвітній інвестиційний форум [електронний ресурс] : <http://www.itukraine.org.ua/events/svitovyyu-investytsiynyy-forum-2-4-kvitnya-2017-dubay-oae>
14. Радзінська Ю. Б. Визначення факторів, що впливають на привабливість земель міст. / Вісник Національного транспортного університету: Науково-технічний збірник. – Київ : НТУ. 2017. Випуск 102. – С. 25–29.
15. Радзінська Ю. Б. Розробка методичних рекомендацій щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст. / Комунальне господарство міст. Сер. Технічні науки та архітектура. – Харків. 2018. Вип. 140. – С. 57–62.
16. Рейтинг розвитку міст України. [електронний ресурс] : <http://www.ipa.net.ua>
17. Рейтинг інвестиційної привабливості регіонів України / Інститут економічних досліджень та політичних консультацій: на замовлення державного агентства з інвестицій та управління національними проектами України. – Київ. 2014. – С. 390.

ДОДАТОК А

Зміст розрахунково-графічного завдання

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів

Вступ

1. Загальна характеристика міста.
2. Функціональне зонування міста.
3. Аналіз міста за факторами системи земельного адміністрування.
4. Висновки та пропозиції щодо покращення міста.

Список рекомендованих джерел

Додатки

Додаток А Карта функціонального зонування міста.

Виробничо-практичне видання

Методичні рекомендації
до виконання розрахунково-графічного завдання
з навчальної дисципліни

«ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ»

(тема «Побудова системи земельного адміністрування на місцевому рівні»)

*(для студентів 4 курсу денної та 5 курсу заочної форм навчання
зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Укладач **РАДЗІНСЬКА** Юлія Борисівна

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

Редактор *О. А. Норик*

Комп'ютерне верстання *Ю. Б. Радзінська*

План 2019, поз. 40 М

Підп. до друку 21.08.2021. Формат 60 × 84/16.

Електронний документ. Ум. друк. арк. 2,0.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: office@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.