МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет будівництва і архітектури

Ольга Петраковська, Поліна Берова

ЕКОНОМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Конспект лекцій
для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
за спеціальністю
193 «Геодезія та землеустрій»,
освітня програма**:** «Землеустрій та кадастр»

Київ 2024

УДК 332/2.(076.5)

Рецензент: Юрій Манцевич, д-р екон. наук,

Київський національний університет будівництва і архітектури

Затверджено на засіданні вченої ради факультету Геоінформаційних систем і управління територіями КНУБА, протокол №2 від 26вересня. 2024 року.

О. Петраковська

Економіка землекористування / О. Петраковська, П. Берова. – Київ: КНУБА, 2024. –????? стор.

У конспекті лекцій викладені теоретичні основи економіки землекористування; сутність земельної економіки її цілі, завдання: розглянуті особливості землі як економічної категорії. Розкриваються науково-методичні основи теорії земельного капіталу, економічної ренти.. Розглядаються підходи та методи ціноутворення землі та визначення прибутковості нерухомості, наведена система якісних і кількісних показників забудованих та вільних від забудови земельних ділянок. Охарактеризовано ринок як складову економіки , розглянута концепція платного використання земель та відшкодування збитків та проаналізовано механізми обліку кількості і якості земель.

Призначено для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», освітньої програми «Землеустрій та кадастр».

УДК 6 339.5 (075.8)

© О. Петраковська,

П. Берова, 2024

ЗМІСТ

ВСТУП....4
ЛЕКЦІЯ 1. ПОНЯТЯ, ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ....5
ЛЕКЦІЯ 2. ЗЕМЕЛЬНА ЕКОНОМІКА, ЦІЛІ І ЗАВДАННЯ....11
ЛЕКЦІЯ 3. НОМАРИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВЗАЄМОВІДНОСИН В ЗЕМЕЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ ТА ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ....15
ЛЕКЦІЯ 4. СУБ'ЄКТИ І ОБ'ЄКТИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ....21
ЛЕКЦІЯ 5. ТЕОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ....28
ЛЕКЦІЯ 6-7. РИНОК ЯК СКЛАДОВА ЕКОНОМІКИ (4 ГОД)....32
ЛЕКЦІЯ 8. КІЛЬКІСНІ І ЯКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ....44
ЛЕКЦІЯ 9. ЕКОНОМІЧНА РЕНТА. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА. ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ.49
ЛЕКЦІЯ 10. ЦІНОУТВОРЕННЯ «ЗЕМЛІ».....53
ЛЕКЦІЯ 11. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ....60
ЛЕКЦІЯ 12-13. ҐРУНТИ ТА ЇХ РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ....64
ЛЕКЦІЯ 14. ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ....75
ЛЕКЦІЯ 15. ОБЛІК КІЛЬКОСТІ І ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ....79
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ....**Ошибка! Закладка не определена.**

ВСТУП

Сфера землекористування займає важливу роль у забезпеченні сталого розвитку територіальних громад і функціонування територіально-виробничих комплексів. Завдяки системі землекористування вирішуються інтереси не лише економічного характеру, а й політичного, соціального та інших. Протягом історії землекористування було постійною складовою розвитку суспільства, змінювалися лише система земельних відносин і технологічні підходи до управління земельними ресурсами. Економіка землекористування вивчає економічні аспекти ефективного використання земельних ресурсів, їх розподілу та впливу на загальний розвиток економіки. Вона охоплює принципи і методи оцінки вартості землі, дохідності, ефективності землекористування та впливу на навколишнє середовище.

Оптимізація систем землекористування є важливою потребою сьогодення, оскільки її вирішення сприяє забезпеченню балансу між доступністю і попитом на земельні ресурси, якістю земель та їх ефективним економічним використанням.

Навчальний курс "Економіка землекористування" спрямований на те, щоб допомогти студентам опанувати знання з питань оптимізації використання земельних ресурсів, оцінки ефективності їхнього використання, а також аналізу джерел фінансування в сфері землекористування.

Мета курсу – висвітлення цілей і завдань земельної економіки та розуміння особливостей землі як економічної категорії та фактори виробництва, формування системи знань про економічні відносини при використанні земель.

В результаті вивчення курсу студент повинен знати теоретичні основи земельного капіталу, економічної ренти та ціноутворення земель та розуміти методи визначення ефективності землекористування з врахуванням кількісних і якісних характеристик земель.

Структура конспекту лекцій відображає зміст навчальної програми курсу «Економіка землекористування», по кожній лекції подані запитання для самоконтролю, які допомагають закріпити та поглибити теоретичні та практичні знання, отримані студентами в процесі вивчення навчального матеріалу.

ЛЕКЦІЯ 1. ПОНЯТЯ, ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Сутність та предмет економіки землекористування. Основні поняття і визначення.
2. Функції землі в системі суспільних інтересів і ринкових відносин. Особливості земель та їх використання
3. Принципи і завдання економіки землеустрою.

Сутність та предмет економіки землекористування зосереджується на вивченні ефективного використання, управління та розвитку земельних ресурсів у рамках економічної діяльності. Ця галузь спрямована на забезпечення балансу між економічною вигодою, соціальними інтересами та екологічною стійкістю. Економіка землеустрою є важливою частиною планування та управління земельними ресурсами, що включає в себе аналіз, планування та реалізацію заходів для їх ефективного використання. Економіка землекористування враховує правові, екологічні та соціальні аспекти використання земель.

Землекористування – процес використання земель для різних видів господарської діяльності і його економічна ефективність характеризує рівень доцільності використання земельних ресурсів з точки зору фінансової вигоди. Особливість земельних ресурсів як природної категорії, полягає в тому що вони використовуються у виробництві як товарів так і послуг, але по різному.

В першу чергу, необхідно розглянути основні поняття економіки і землеустрою і їх взаємозв’язку і взаємозалежності.

Визначення поняття «економіка» . Слово «економіка» (від дав.-гр.οίκος νομος — мистецтво ведення домогосподарства.

У загальному розумінні, економіка — наука про використання різноманітних обмежених ресурсів, а також питання виробництва, збуту, розподілу та споживання товарів та послуг. Економіка (діяльність) — синонім

господарства; сфера господарської діяльності людини, у якій створюються, розподіляються і споживаються життєві блага.

Економіка землекористування – наука про використання земельних ресурсів, що досліджує закономірності та особливості ефективного використання земель, а також формування раціональної системи землекористування.

Важливі поняття в економіці.

Рушійна сила в економіці. Рушійна сила означає рух, джерелом якого є *об'єктивна суперечність,* що виникла й існує в економічних процесах. Суспільне *виробництво* постійно змінюється. Загальною рисою цих змін і руху є процес постійного розвитку суспільного виробництва. У зв'язку з цим виникає питання про внутрішнє джерело цього руху. Таким джерелом виступають суперечності.

Суперечності - джерело розвитку.

Кожне явище має протилежні сторони, які, утім, тісно пов'язані між собою і являють певну цілісність. Існування цієї цілісності (явища) можливе тільки за умов вирішення й подолання суперечностей.

Приклади:

Суперечливість (протилежність) між потребами суспільства і станом розвитку його виробництва - можливостями цього виробництва щодо задоволення потреб суспільства

Вирішення цієї суперечливість стає основою розвитку суспільства, але на місце вирішеної суперечності з'являється нова суперечність, вирішення якої знову просуває суспільство вперед шляхом прогресу, і так нескінченно. Таким чином, розв'язання суперечностей і є джерелом саморозвитку явищ. Ця взаємодія, як відомо, цілком визначається законом єдності і боротьби протилежностей.

Оскільки метою курсу є питання економіки землекористування, важливо розглянути що таке землеустрій - сукупність соціально-економічних та

екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Основні принципи економіки землеустрою:

1. *Ефективність:* Забезпечення максимальної віддачі від використання земельних ресурсів при мінімальних витратах.

2. *Сталий розвиток*: Використання земельних ресурсів таким чином, щоб забезпечити їх збереження та відновлення для майбутніх поколінь.

3. *Справедливість*: Рівний доступ до земельних ресурсів для всіх верств населення, з урахуванням їх соціально-економічних потреб.

4. *Комплексність:* Врахування всіх аспектів використання землі – економічних, екологічних, соціальних і правових – при розробці планів землеустрою.

Під "суспільним виробництвом", економісти розуміють весь процес відтворення, який включає в себе чотири ланки (стадії):

1. безпосередньо *виробництво* як процес створення матеріальних благ (послуг);
2. *розподіл,* в результаті якого кожен учасник суспільного виробництва отримує свою частку у виробленому національному продукті (в натурі або в певній сумі грошей);
3. *обмін*, в процесі якого отримана частка при розподілі (натуральна, грошова) обмінюється на необхідні конкретні засоби існування;
4. *споживання* -тут вироблений продукт завершує свій рух, відбувається його кінцеве споживання, й тим самим дається поштовх до розпочинання нового виробничого циклу.

Тому виробничі відносини не слід розуміти лише як відносини, що виникають між людьми безпосередньо в процесі виробництва матеріальних благ

або послуг. Виробничі відносини - це сукупність відносин виробництва, розподілу, обміну й споживання.

Види виробництва: матеріальне і нематеріальне виробництво. *Матеріальне виробництво* є сферою суспільного виробництва, в якій виробляються:

– матеріальні блага: метал, папір, будівлі, одяг, взуття, машини, обладнання, с/г продукція, електроенергія, тепло, холод тощо;

– матеріальні послуги: вантажний транспорт, оптова торгівля, обслуговування і ремонт техніки, обладнання виробничого призначення тощо.

Нематеріальне виробництво — це сфера суспільного виробництва, в якій виробляються:

– нематеріальні послуги: роздрібна торгівля, громадське харчування, пасажирський транспорт та зв'язок (що обслуговує населення), побутове обслуговування, охорона здоров'я тощо, освіта;

– духовні цінності: освіта, культура, мистецтво тощо.

Завдання економіки землеустрою охоплюють аспекти, спрямовані на оптимізацію використання земельних ресурсів для забезпечення їх ефективного та раціонального розподілу, серед яких основними є:

– Раціональне використання земель: підвищення ефективності використання земельних ресурсів шляхом аналізу та планування оптимального використання.

– Визначення цінності земельних ресурсів: проведення економічної цінності для визначення їх ринкової та нормативної вартості. Це сприяє правильному встановленню орендної плати, податків і зборів.

– Захист земельних ресурсів: забезпечення заходів для збереження якості землі, запобігання її деградації, забрудненню і виснаженню.

– Регулювання земельних відносин: Формування нормативної бази та встановлення правових норм, які визначають використання землі, захист прав власності, відносини між землевласниками та державою, а також механізми розподілу земельних ресурсів.

– Інвестиційне планування та розвиток: залучення інвестицій та створення сприятливих умов для розвитку інфраструктури, управління інвестиційними проектами в сфері землекористування та підтримка ринку землі.

– Забезпечення екологічної стійкості: врахування екологічних вимог у процесі землеустрою, зокрема збереження природних властивостей землі, підтримка біорізноманіття, обмеження на розвиток певних об’єктів на екологічно чутливих землях.

Роль і місце землі в різних сферах виробництва неоднакова. Один із головних принципів земельного законодавства наведений на рисунку.

Земля як товар має унікальні особливості, які визначають її прибутковість і відрізняють її від інших видів майна чи ресурсів. Основними особливостями землі як товару є:

– *Обмеженість.:* Земля є ресурсом, який неможливо створити додатково, не можуть бути замінені іншими видами ресурсів. Обсяг фіксований і обмежений певною планувальною або адміністративною межею території, що зумовлює її унікальну вартість.

Територіальна прив'язка. Земля не може бути переміщена. ЇЇ місце розташування відрізняються географічною і просторовою неоднорідністю і визначає цінність та спосіб використання (сільське господарство, промисловість, житлові потреби тощо).,

Тривалість використання: Земля не зношується, як інші товари, а її вартість часто зростає з часом. Вона є основою для довгострокових інвестицій і планування.

Багатофункціональність. Земля може використовуватися для різних цілей — від сільськогосподарських до промислових або житлових потреб. Це впливає на ціну та привабливість ділянки.

Особливості ціноутворення. Вартість землі формується під впливом багатьох факторів — місцеположення, ринковий попит, навколишня інфраструктура, якість підстав, правові аспекти, доступність комунікацій.

Юридична регламентація. Ринок землі регулюється законодавством і включає процедури щодо власності, оренди та обмеження у використанні. Земля може перебувати у державній, приватній або комунальній власності, що накладає певні обмеження на її користування та передачу.

Природна родючість. Для земель сільськогосподарського призначення важлива природна властивість — родючість, яка має вплив на продуктивність і, відповідно, на вартість.

Зміна якісних властивостей від антропогенного навантаженням. Антропогенне навантаження на землі сільськогосподарського призначення часто призводить до деградаційних процесів. Забруднена важкими металами земельна ділянка поблизу промислового підприємства може стати непридатною для ведення сільського господарства без серйозних рекультиваційних заходів, а її економічна цінність значно знижується через витрати на відновлення.

Унікальність/Неповторність. На практиці фактично не можна знайти двох однакових земельних ділянок, вони будуть обов’язково відрізнятися природними або набутими характеристиками.

Штучно створені засоби виробництва можуть бути відтворені в міру їх фізичного зносу. Ґрунтовий покрив землі також є відтворюваним природним ресурсом, однак на його відновлення потрібні сотні й тисячі років, що означає фактичне виключення з інтенсивної господарської діяльності масивів зі зруйнованим ґрунтовим шаром у доступній для огляду перспективі.

Питання для самоконтролю:

1. Поняття «економіка», «рушійні сили» «виробничі відносини», «виробництва», «життєві блага»
2. «Продуктивні сили», «засоби виробництва», «землекористування», «стале землекористування».
3. Відмінності поняття земля і земельна ділянка
4. Види виробництва, матеріальне і нематеріальне виробництво
5. Роль і місце землі в різних сферах виробництва
6. Основні фактори виробництва
7. Принципи і завдання економіки землеустрою
8. Особливості використання землі
9. Основні принципи економіки землекористування.
10. Особливості землі як товару.

ЛЕКЦІЯ 2. ЗЕМЕЛЬНА ЕКОНОМІКА, ЦІЛІ І ЗАВДАННЯ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Земля як матеріальний і нематеріальний актив.
2. Завдання економіки на макроекономічному і мікроекономічному рівнях.
3. Поділ за секторами економіки.
4. Сфери дії земельної економіки, функції земельної економіки.

У широкому розумінні земельна економіка зосереджена на економічних властивостях землі:

- в економіці в цілому;
- в галузях національної економіки.

Землю можна розглядати в двох аспектах:

1) матеріальний, фіксований, капітальний актив;
2) нематеріальний актив.

До *матеріальних активів* належать будь-які ресурси, які зображені в бухгалтерському обліку й мають грошову оцінку.

Нематеріальний актив - немонетарний актив, який не має матеріальної форми та може бути ідентифікований[1].

Актив є ідентифікованим, якщо він[2]:

а) може бути відокремлений, тобто його можна відокремити або відділити від суб'єкта господарювання і продати, передати, ліцензувати, здати в оренду або обміняти індивідуально або разом з пов'язаним з ним контрактом, ідентифікованим активом чи зобов'язанням, незалежно від того, чи має суб'єкт господарювання намір зробити це, або ні;

б) виникає внаслідок договірних або інших юридичних прав, незалежно від того, чи можуть вони бути передані або відокремлені від суб'єкта господарювання або ж від інших прав та зобов'язань.

Бухгалтерський облік нематеріальних активів ведеться щодо кожного об'єкта за окремими групами, серед яких до землі можуть бути застосовані наступні:

– права користування природними ресурсами (право користування надрами, іншими ресурсами природного середовища, геологічною та іншою інформацією про природне середовище тощо);

– права користування майном (право користування земельною ділянкою відповідно до земельного законодавства)

– права на впровадження діяльності (будівництво тощо)

– інші нематеріальні активи (право на провадження діяльності, використання економічних та інших привілеїв тощо).

Земельна економіка є однією із галузей економіки і поділяється на:

– національну земельну економіку (розподіл землі в галузях і сферах діяльності);

– економіку управління земельними ресурсами на різних рівнях.

---

[1] Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0750-99#Text

[2] Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 38 (МСБО 38). Нематеріальні активи https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_050#Text

Виділяються мікроекономічний (залучення земельних ресурсів на окремому виробництві або підприємстві), макроекономічний (земельні ресурси в економіці держави або національній економіці) та світовий рівні (земельні ресурси у світовому господарстві).

Національна земельна економіка – це структурно-організаційна земельна система в галузях і сферах діяльності людей. Їй притаманне обґрунтовність і пропорційність в залученні землі під галузь, зумовленість територіального розміщення, обмеженість державними кордонами

На макроекономічному рівні – це земельна структуризація до галузевого та просторово-територіального розміщення економічної діяльності в межах країни, що підпорядковується інституціональній системі, яка відповідає земельній політиці, економічній реформі та ідеології країни.

На мікроекономічному рівні національна земельна економіка є сукупністю земельних ділянок економічних суб'єктів, які мають просторову визначеність та специфічну організаційну структуру, характеризуються господарською цінністю та призначені для задоволення потреб суспільства у благах.

Національна земельна економіка на рівні держави показує ефективність використання земельного фонду, на рівні галузі – ефективність використання земельних ресурсів, на рівні підприємства – ефективність використання земельних угідь

Землю можна поділити за секторами економіки:

– первинний (сільське господарство, рибальство, лісове господарство, полювання і видобувну промисловість);

– вторинний (обробна промисловість і будівництво);

– третинний (сфера послуг);

– четвертинний (фінанси й іпотека).

Земельна економіка досліджує вигоди й витрати від управлінських рішень і змін в землекористуванні.

До таких вигод і витрат в широкому розумінні належать ті, які пов’язані як з економічними, екологічними і соціальними наслідками, а також ефектів зворотного зв’язку від цих систем. Земельна економіка підкреслює економічну ефективність у розподілі землі.

Земельна економіка передбачає функції права, економіки, тощо серед інших дисциплін для прийняття рішень, а саме

- право доступу до землі; форма володіння та майнові інтереси
- управління використанням землі та земельних ресурсів
- оптимізація прибутків, корисності і збереження цінності
- цінність та оцінка землі, в тому числі оподаткування
- розпорядження майновими інтересами: передача через купівлю/продаж, заповіт, відмова, дарування, за законом тощо

Земельна економіка виконує важливі функції, спрямовані на раціональне використання та управління земельними ресурсами в економіці. Основні функції включають:

Розподільча функція: Спрямована на ефективний розподіл земельних ресурсів між різними секторами економіки (сільське господарство, промисловість, житлова забудова тощо) для забезпечення їх оптимального використання.

Оціночна функція: Включає визначення вартості землі, зокрема ринкової та нормативної з метою визначення заходів її оптимізації. Ця функція сприяє правильному встановленню цін на землю, орендної плати, а також визначенню податків.

Регулююча функція: Забезпечує формування нормативно-правових актів і політики, які регулюють земельні відносини, зокрема щодо власності, оренди та використання землі тощо.

Економічно-стимулююча функція: Створює умови для залучення інвестицій у земельний ринок і стимулює раціональне землекористування за допомогою економічних важелів, таких як податки та субсидії.

Контролююча функція: Спрямована на забезпечення дотримання екологічних норм і стандартів у використанні земель, зокрема щодо збереження родючості ґрунтів і запобігання деградації земель.

Соціальна функція: Враховує соціальні потреби населення у доступі до землі, розвитку інфраструктури та забезпеченні житлових умов, особливо у межах населених пунктів.

Питання для самоконтролю:

1. Поняття матеріальних активів і нематеріальних активів.
2. Який нематеріальний актив є ідентифікованим.
3. Рівні економіки та їх цілі.
4. Поділ землі за секторами економіки.
5. Що охоплює земельна економіка.
6. Сфера дії земельної економіки.
7. Функції земельної економіки.

ЛЕКЦІЯ 3. НОМАРИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВЗАЄМОВІДНОСИН В ЗЕМЕЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ ТА ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Основні нормативно-правові акти, що регулюють різні аспекти земельної економіки
2. Категорії земель та цільове призначення земель
3. Зонування земель
4. Співвідношення функціонального призначення територій та цільового призначення земельних ділянок

Законодавство в сфері земельної економіки України регулює різні аспекти, такі як права власності/користування, використання земельних ділянок, їх розподіл, оцінку, оподаткування, охорону, моніторинг тощо. Основні законодавчі акти включають:

Цивільний кодекс України **(**містить загальні положення щодо прав власності, договорів оренди, купівлі-продажу земельних ділянок, правовідносин між власниками та користувачами землі).

Земельний кодекс України — це ключовий закон, що визначає правові основи земельних відносин, включаючи регулювання власності на землю, правила землекористування, захист прав власників і взаємовідносини. Кодекс містить норми щодо економічних аспектів землеустрою, що включає купівлю-продаж, оренду та передачу земельних ділянок.

Податковий кодекс України — регулює економічний аспект через податки на землю та інші види зборів, що є джерелом фінансування для державних бюджетів та стимулює ефективне землекористування.

Закон "Про землеустрій" — регулює процеси землеустрою, включаючи розробку землевпорядної документації, процедури встановлення меж земельних ділянок, зонування, а також облік кількісних і якісних характеристик земельних ресурсів.

Закон "Про оцінку земель" —забезпечує економічне підґрунтя для оцінки земельних ділянок, що важливо для визначення ринкової вартості землі, а також для розрахунку орендної плати і податків на землю. Оцінка земель впливає на формування бюджету і розвиток інвестиційних проектів.

Закон України "Про оренду землі" (визначає правові засади оренди земельних ділянок, права та обов'язки орендодавців і орендарів, порядок укладання та припинення договорів оренди).

Закон України "Про управління об'єктами державної власності"(визначає порядок управління земельними ділянками, що перебувають у державній власності, розпорядження ними та їх використання.

Закон "Про державний земельний кадастр" — встановлює правила щодо обліку і реєстрації земельних ділянок в Україні. Державний земельний кадастр служить джерелом інформації про кількісні та якісні характеристики земель, які впливають на економічні рішення щодо використання та розподілу землі.

Закон "Регулювання містобудівної діяльності" спрямований на регулювання різних аспектів планування, забудови та іншого використання територій з метою забезпечення сталого розвитку територій (особливо населених пунктів) з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Закон "Про інвестиційну діяльність" визначає загальні правові, економічні та соціальні умови інвестиційної діяльності на території України і спрямований на забезпечення рівного захисту прав, інтересів і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування економіки України, розвитку міжнародного економічного співробітництва та інтеграції.

Наведений перелік законів не є вичерпаним, а ілюструє різнобічність регулювання питань забезпечення ефективного використання земель за умов різних прав власності, специфіки розташування, можливостей інвестування тощо. Крім того, до економіки землеустрою відносяться міжнародні акти.

Окрім законів існує велика кількість підзаконних актів, які регулюють окремі економічні питання землекористування: Постанови КМУ, накази міністерств тощо. Наприклад Постанова КМУ «Про порядок ведення державного земельного кадастру».

Земельним кодексом визначено що всі землі України, за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, які визначають загальні вимоги до використання земель[3]:

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

ґ) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісогосподарського призначення;

[3] Земельний кодекс України, ст.19

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Містобудівним законодавством визначено обов'язковість розроблення плану зонування територій у складі комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад і генеральних планів. ДБН Планування та забудова територій Á.2.2-12:2019 визначає функціональні зони, в яких діють певні регламенти можливого використання: сельбищні , виробничі, ландшафтні та рекреаційні території. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації і здійснюється з дотриманням певних вимог [4], серед яких установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови. Це відіграє велике значення при визначенні можливостей використання земель.

Регулювання того як безпосередньо можуть використовуватись землі тих або інших категорій або функціонального призначення надано в Порядку ведення державного земельного кадастру, додаток 60 - Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. Класифікатор призначений для вирішення таких основних завдань:

– забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі;

– застосування єдиних підходів під час визначення видів цільового призначення земельних ділянок, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів;

[4] ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 18

– отримання інформації, необхідної для нарахування та справляння плати за землю;

– встановлення відповідності виду цільового призначення земельних ділянок та виду функціонального призначення території;

– забезпечення потреб під час планування просторового розвитку територій, ведення містобудівного кадастру.

Одиницею класифікації є вид цільового призначення земельної ділянки. Земельній ділянці визначається один вид цільового призначення.

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у випадках, установлених законодавством, у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території.

Варто розглянути певні нормативні визначення.

Вид використання території –використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання. *Дозволений (переважний та супутній) вид використання* території – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації. *Допустимий вид використання території (земельної ділянки*) – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження. *Переважний вид використання території* (земельної ділянки) – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження. Схема зонування – картографічний матеріал, якій відображає розташування і типи територіальних зон, що забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту. *Супутній вид використання території* (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення

функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження)[5].

Вид цільового призначення земельної ділянки - визначений відповідно до встановлених законом вимог конкретний напрям використання земельної ділянки та її правовий режим в межах відповідної категорії земель та функціонального призначення територій[6].

Окремі приклади співвідношення функціонального призначення територій та цільового призначення земельних ділянок наведені в таблиці 1.

Таблиця 1

Фрагмент класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1				Сельбищні території		
	01		10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13;

[5] ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 Настанова про склад та зміст плану зонування території (ЗОНІНГ)
[6] ЗУ «Про землеустрій», ст.1, Порядок ведення Державного земельного кадастру, дод.58,60.

2			Виробничі території		
	01	20100.0	території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
	02	20200.0	території рибогосподарських підприємств	08.01; 10.07	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
	03	20300.0	території лісогосподарських підприємств та лісомисливських господарств	08.01; 09.04	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

Сукупна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території відповідного виду функціонального призначення в межах однієї функціональної зони.

Питання для самоконтролю:

1. Основні нормативно-правові акти, які регулюють окремі аспекти земельної економіки.
2. Категорії земель, цільове призначення земель.
3. Функціональні зони територій населених пунктів.
4. Переважні і сукупні види використання земельних ділянок.

ЛЕКЦІЯ 4. СУБ'ЄКТИ І ОБ'ЄКТИ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Суб’єкти економіки землекористування та їх функції

2. Об’єкти економіки землекористування

Суб'єкти економіки землекористування є учасниками як процесів використання так і управління земельними ресурсами. До них відносяться органи виконавчої влади, місцевого самоврядування в межах визначених законодавством повноважень, фізичні і юридичні особи. Основними органами виконавчої влади, які мають відношення до економіки землекористування є:

Міністерство аграрної політики та продовольства України[7](основні функції: розробка та реалізація державної політики у сфері сільського господарства та землекористування; управління сільськогосподарськими (с/г) землями та регулювання їх використання, підтримка розвитку с/г підприємств і фермерських господарств, організація розроблення загальнодержавних і регіональних програм відтворення родючості ґрунтів на землях с/г призначення, у межах повноважень, виступає замовником виконання робіт з районування (зонування) земель с/г призначення; забезпечення розроблення рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів і застосування агрохімікатів, а також механізмів економічного стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів; контроль за дотриманням агротехнічних норм і стандартів тощо).

Міністерство економіки, торгівлі та сільського господарства в Україні[8] (основні функції: підтримка розвитку ринку землі та забезпечення прозорості земельних операцій; формування і реалізація: державної інвестиційної політики, зокрема з управління державними інвестиціями і державної політики у сфері державного ринкового нагляду, реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, зокрема

[7] Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, Постанова КМУ від 17 лютого 2021 р. № 124, https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-2021-%D0%BF#Text

[8] Положення про Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Постанова КМУ від 17 лютого 2021 р. № 124, https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-2021-%D0%BF#Text

електронних, та контролю за її реалізацією; проводить моніторинг та аналіз ефективності використання державної підтримки інвестиційної діяльності тощо)

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру[9] (основні функції: державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності; ведення Державного земельного кадастру (ДЗК); рішення правових питань, включаючи питання приватизації та оренди земель; надання кадастрових послуг та забезпечення доступу до земельної інформації; координація робіт з геодезії, картографії та землеустрою; організовує виконання із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до ДЗК, розраховує розмір шкоди, заподіяної внаслідок різних порушень земельного законодавства, та вживає заходів до її відшкодування щодо земель державної власності сільськогосподарського призначення тощо).

Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України[10] (основні функції: забезпечує формування державної політики у сфері раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів; охорони та раціонального використання земель; аналізує, узагальнює інформацію про опустелювання та деградацію земель, готує та затверджує відповідні звіти; погоджує проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об’єктів (у разі наявності територій чи об’єктів загальнодержавного значення тощо);

Міністерство юстиції України[11] (основні функції: розробка та впровадження законодавства, що регулює питання власності на землю; ведення

[9]Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, Постанова КМУ від 14 січня 2015 р. № 15, https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text

[10]Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, Постанова КМУ від 25 червня 2020 р. №614, https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/614-2020-%D0%BF#Text

[11]Положення про Міністерство юстиції України, Постанова КМУ від 2 липня 2014 р. № 228, https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-%D0%BF#Text

державного реєстру прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки; забезпечення правової підтримки та захисту прав власників землі; розгляд спорів, пов'язаних із землекористуванням та правами на землю.

Наведений перелік не є повним і студенти можуть за посиланнями розширити надані функції стосовно економіки землекористування.

Органи місцевого самоврядування (основні функції: надання земельних ділянок у власність або користування громадянам, підприємствам; оформлення прав користування на земельні ділянки, забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів на їх територіх; замовлення і затвердження містобудівної документації; видача дозволів на будівництво та реконструкцію об'єктів; контроль за дотриманням будівельних норм і правил, проведення нормативної оцінки земельних ділянок, визначення базової вартості земель для оподаткування та інших економічних операцій, розрахунок та адміністрування земельного податку та орендної плати за землю; забезпечення своєчасних надходжень коштів від користування земельними ресурсами до місцевого бюджету. тощо).

Громадські організації та об'єднання. Наприклад: **е**кологічні організації, які займаються охороною навколишнього середовища та раціональним використанням земельних ресурсів. Професійні асоціації: асоціації землевпорядників, геодезистів, кадастрових інженерів, містобудівельників та інших фахівців, які працюють у сфері землекористування

Власники земельних ділянок відіграють ключову роль в економіці землекористування, оскільки вони безпосередньо впливають на ефективність використання своєї власності. Вони впроваджують сучасні методи та технології для підвищення врожайності, продуктивності та ефективності земель, запобігання ерозії, забрудненню та деградації ґрунтів; проводять роботи з відновлення родючості ґрунтів та рекультивації деградованих земель; визначають оптимальні напрямки використання земель з урахуванням їх характеристик та ринкових умов; забезпечують інвестування в поліпшення

якості ґрунтів, будівництво та інші проекти, що підвищують цінність та продуктивність земельних ділянок тощо.

Фізичні особи в економіці землекористування відіграють важливу роль, оскільки вони можуть бути власниками або користувачами земельних ділянок. Вони здійснюють купівлю або оренду земельних ділянок для особистих або комерційних цілей і забезпечують ефективне використання земельних ділянок землі для ведення підприємницької діяльності, включаючи сільське господарство, будівництво комерційних об'єктів, туризм тощо; сплачують земельний податок та інші обов'язкові платежі, пов'язаних із володінням і користуванням землею тощо.

Також вагомими учасниками процесу є фінансові установи **(**надають кредити та інші фінансові послуги для придбання та розвитку земельних ділянок), інвестори **(**вкладають кошти у проекти, пов'язані з використанням земельних ресурсів), наукові та освітні установи (проводять дослідження у сфері економіки землекористування та готують фахівців для цієї галузі).

Об'єкти економіки землекористування включають самі земельні ділянки, природні ресурси на цих ділянках та земельне поліпшення [12].

Земельні ділянки, варто розглядати відповідно до категорій земель та їх цільового призначення.

Серед природних ресурсів в контексті економіки землекористування вагомого значення набувають:

– Ґрунти (різні типи ґрунтів визначають продуктивність земель і їхнє сільськогосподарське використання).

– Лісові ресурси (деревина, лісові продукти, біорізноманіття та інші ресурси лісів розташовані на земельних ділянках).

[12] земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо). Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442 Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна".

– Водні ресурси (річки, озера, підземні води, що використовуються для зрошення, питного водопостачання, промислових потреб тощо).

– Мінеральні ресурси (корисні копалини, включаючи нафту, газ, вугілля, руди та інші мінерали, що видобуваються з надр землі).

Серед поліпшень, які спрямовані на підвищення ефективності використання земель, потребують особливої уваги:

– Будівлі.

– Споруди (промислові, інженерні, транспортні, меліоративні системи тощо).

– Багаторічні зелені насадження.

– Вертикальна підготовки територій.

– Зміна властивостей ґрунту Тощо.

Меліоративні системи (зрошувальні та дренажні системи, що забезпечують ефективне використання земель у сільському господарстві)

Транспортна інфраструктура (дороги, залізниці, аеропорти, порти та інші транспортні об'єкти, що сприяють доступу до земельних ресурсів і їхньому використанню).

Інженерна інфраструктура (мережі водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання та інші об'єкти, що забезпечують життєдіяльність населення та виробничі процеси).

В таблиці 2 наведені нормативні визначення будівель і споруд.

Таблиця 2

Визначення понять споруди і будівлі

Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна"	Класифікатор будівель і споруд НК 018:2023
Споруди - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тонелі, естакади, мости тощо);	Споруди – структури, пов’язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи. У цьому відношенні підготовка ґрунту, посадка або посів тощо для сільськогосподарських цілей не вважаються спорудами.
Будівлі - земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.	Будівлі – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Питання для самоконтролю:

1. Назвіть основні органи виконавчої влади, які задіяні в регулюванні питань економіки землекористування та їх основні функції
2. Назвіть основні функції органів місцевого самоврядування в регулюванні питань економіки землекористування
3. В чому полягає роль власників землі в процесі підвищення ефективності використання земельних ділянок
4. В чому полягає роль юридичних осіб в економіці землекористування
5. Назвіть всіх суб’єктів задіяних в економіці землекористування .
6. Назвіть об’єкти економіки землекористування

ЛЕКЦІЯ 5. ТЕОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Сутність земельного капіталу.
2. Формування земельного капіталу.
3. Функціонування земельного капіталу.

Перш ніж розглядати поняття земельного капіталу, варто зрозуміти що таке капітал в економічній теорії. В економічній теорії капітал є одним із основних факторів виробництва, поряд із землею, працею та підприємництвом. Капітал, накопичений як запас матеріальних та нематеріальних ресурсів, які використовуються для створення товарів і послуг.

Різні економічні школи по-різному трактували капітал. Наприклад:

Класична теорія (Адам Сміт, Девід Рікардо) вважає капітал матеріальною основою виробництва, його ключовим накопичувальним елементом.

Маржиналістська теорія (Альфред Маршалл) досліджує капітал як ресурс, що забезпечує зростання продуктивності за рахунок оптимізації з використанням усіх факторів.

Кейнсіанська теорія (Джон Мейнард Кейнс) акцентує увагу на ролі інвестиційного капіталу в стимулюванні попиту та економічного зростання.

Неокласична теорія розглядає капітал як фактор, що має свою граничну продуктивність і визначає рівень доходу підприємств.

В таблиці 3 наведені визначення сутності поняття капітал різними авторами в різні часи.

Земельний капітал — це економічний ресурс, що включає землю та пов'язані з нею природні ресурси, які можуть бути використані для виробництва товарів і послуг. Сутність земельного капіталу виникає в тому, що це ресурс, що забезпечує економічну вигоду через використання землі та природних ресурсів. У класичній економічній теорії земля визначається окремим фактором виробництва, а земельний капітал — це частина капіталу, яка зосереджена у

володінні та використовує землю, враховуючи її природні характеристики, розташування і продуктивність.

Таблиця 3

Визначення поняття «капітал»

Автор	Визначення сутності поняття капітал
А. Сміт 2 половина XII, Шотландія	Капітал – сукупність тих запасів, від яких очікується одержання прибутку
Ж.-Б. Сей 2 половина XII, Франція	Капітал – це сума цінностей, за рахунок яких підтримується виробництво та створюється будь-який інший дохід
Г. Скаруффі, 2 половина XVI А. Монкретьєн 2 половина XVI Франція Томас Мен 1 половина XVII, Великобританія	Капітал – це гроші, за допомогою яких можна створити нові гроші, тобто збільшити свій капітал
К. Маркс , Німеччина XIX	Капітал — це вартість, що самозростає. Зрозуміло, що це можуть бути гроші, земля, обладнання, робоча сила, а також технології, знання, соціальні зв'язки. Проте головне — це зростання вартості.
А. Маршалл XIX Великобританія	Капітал – це фонд речей
Дж. Кейнс XIX Великобританія	Капітал – багатство, здатне приносити більший дохід, ніж у разі його альтернативного використання збереження в грошовій формі

Особливості земельного капіталу полягають у його унікальних властивостях, які відрізняють землю від інших видів капіталу. Земля є обмеженим, нерухомим і багатофункціональним ресурсом, що має значення не лише в економічному, а й у соціальному та екологічному контекстах. Основні особливості земельного капіталу в порівнянні з іншими включають:

1. *Не змінність місцеположення*: цінність збільшується не лише завдяки фізичним характеристикам, але й розташуванням (кліматичні умови, природні

ресурси, доступність до соціальної, транспортної, інженерної інфраструктури, ринків збуту тощо).

2. *Обмеженість*: площа земельних ресурсів обмежена. Нові землі неможливо створити за недостатньої кількості, як, наприклад, будівель або машин. Тому попит на землю часто перевищує її пропозицію. Наприклад райони з великою щільністю населення або території з особливими природно-кліматичними умовами, площа придатної для сільськогосподарського використання земель.

3. *Додаткові природні ресурси*: земельний капітал може включати корисні копалини, лісові ресурси, водні ресурси тощо, що також використовуються в економічній діяльності.

4. *Закріплені право власності/користування*: юридична встановленність права власності на землю забезпечує правову основу для передачі, продажу та інвестування у земельний капітал і дає можливість її залучення як активу.

5. *Довгострокове використання і накопичувальна цінність*: земля залишається продуктивною довгий час, а її вартість має тенденцію до зростання в ціні з часом через урбанізацію, економічний розвиток, зростання попиту на житло, інфраструктуру та інші фактори.

6. *Продуктивність землі*: земля, як ресурс, може використовуватися для вирощування сільськогосподарських культур, тваринництва, отримання корисних копалин тощо. Її продуктивність є основою для генерування прибутку.

7. *Багатофункціональність землі*: здатність земельних ресурсів виконувати різні функції та задовольняти потреби в різних сферах життя та економіки. Завдяки своїм природним і географічним характеристикам земля може використовуватися для різноманітних цілей, що робить її універсальним ресурсом.

8. *Залежність від навколишнього середовища*: земельний капітал тісно пов'язаний з екологічними умовами. Якість стану всіх компонентів навколишнього середовища, наявність природних ресурсів, кліматичні умови,

біорізноманіття тощо впливають на його продуктивність і можливості використання.

9. *Фіскальний інструмент:* земля є джерелом доходів для держави через оподаткування, яке формується на основі її вартості, розташування та виду використання. Земельний податок — важливий інструмент формування місцевих бюджетів.

10. *Ресурс для екологічної стабільності*: земля є основою для екосистемних послуг (наприклад, водоутримання, регулювання клімату, підтримка біорізноманітності), тому її використання повинно вплинути на екологічні аспекти. Це відрізняє її від інших форм капіталу, для яких екологічні дослідження не завжди мають значення.

11. *Потреба в охороні*: земля є ресурсом, який вимагає постійного управління та захисту для підтримки своєї продуктивності та вартості.

Формування земельного капіталу — це процес перетворення землі та природних ресурсів в актив, що забезпечує економічну вигоду. Воно охоплює заходи, спрямовані на підвищення вартості, продуктивності, а також ефективне управління нею. Основні етапи формування земельного капіталу включають:

1. *Оцінка вартості землі*: встановлена ринкова вартість землі важлива для її подальшого використання як економічного активу. Ця оцінка враховує розташування, площу, призначення та природні ресурси, що є на ділянці.

2. *Інвестиції в інфраструктуру*: розвиток інфраструктури (дороги, комунікації, водопостачання) навколо чи на земельних ділянках збільшує їх цінність і робить землю привабливою для використання в різних економічних цілях, наприклад будівництво комерційних об’єктів.

3. *Поліпшення якості та управління природними ресурсами*: аграрний сектор потребує підвищення продуктивності землі шляхом покращення родючості, зрощення, збереження екологічних умов. Відновлення деградованих земель і дбайливе використання природних ресурсів також додає земельний капітал.

4. *Дозвільна документація та планування землекористування*: встановлення правил землекористування та отримання дозвільної документації дає змогу ефективно та відповідно до закону використовувати землю. Це також зменшує ризики, пов'язані з конфліктами використання або зниженням цінності землі.

5. *Інвестування в проекти з високою доданою вартістю:* використання землі під проекти, які мають великий потенціал прибутковості (наприклад, будівництво житлових комплексів, промислових зон), розвиток капіталізації землі.

6. *Довгострокове управління земельними активами*: ефективне управління землею, забезпечення планування її використання, регулярна оцінка, моніторинг стану та використання інноваційних технологій для збереження продуктивності, які відбуваються тривалий час та сприяють збереженню якості і цінності земель.

Функціонування земельного капіталу забезпечує використання землі та пов'язаних із нею ресурсів для отримання економічної вигоди та досягнення соціально-економічних цілей.

Питання для самоконтролю:

1. Визначення понять «капітал» і «земельний капітал».
2. Сутність земельного капіталу.
3. Особливості земельного капіталу.
4. Складові процесу формування земельного капіталу.

ЛЕКЦІЯ 6-7. РИНОК ЯК СКЛАДОВА ЕКОНОМІКИ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Структура ринку: типи і види
2. Функції ринку земель. Інфраструктура ринку.
3. Класифікація ринків.
4. Особливості і сегментація ринку земель.

5. Закон попиту і пропозиції.
6. Фактори, що впливають на попит і пропозицію.

Ринок є однією з ключових складових економіки і відіграє важливу роль у розподілі ресурсів, ціноутворенні та стимулюванні економічної активності.

Ринок - **с**укупність відносин (актів) купівлі/продажу товарів і послуг, способів взаємодії виробників і споживачів, заснований на децентралізованому, безособовому механізмі цінових сигналів. Ринок є механізмом розподілу товарів і послуг між членами суспільства через добровільний обмін. Ринок - це механізм координації різноманітної діяльності людей через систему цін. *Ринок - це обмін, який здійснюється за законами товарного виробництва і обігу***.** Проте, коли мова йде про ринок як сфери обміну, слід мати на увазі, що це не просто сфера обміну (він може відбуватися і у неринковій формі - наприклад, бартеру).

Активний ринок - ринок, якому притаманні такі умови[13]:

- предмети, що продаються та купуються на цьому ринку, є однорідними;
- у будь-який час можна знайти зацікавлених продавців і покупців;
- інформація про ринкові ціни є загальнодоступною.

Ринок сприяє вирішенню трьох основних економічних завдань:

1**.** *Що виробляти*, які товари, послуги, визначають не парламент чи уряд, а покупці та продавці. Споживачі платять гроші за певні товари та послуги, які представлені на ринку, а виробники виробляють ті товари/послуги, які мають збут і приносять прибуток. Адже, якщо немає попиту на якийсь товар, то на його виробництво будуть витрачені матеріали, сировина, знаряддя праці, робоча сила, а отже, і фірма чи виробник матимуть збитки. Ясно і те, що покупець заплатить за певний товар ціну, яка його влаштовує, а продавець віддасть свій товар за суму, що принесе йому вигоду.

[13] Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку. Наказ Міністерства фінансів України в редакції 17.02.2023 https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0750-99#Text

2. *Як виробляти* товари, визначає конкуренція між виробниками яка стимулює шукати кращі способи виготовлення продукції, оптимізуючи використання ресурсів та використовуючи методи та технології виробництва які забезпечують максимізацію ефективності та зниження витрат.

3. *Для кого виробляти* товари, визначає попит і розуміння хто буде споживати вироблені товари та послуги, тобто як розподіляються результати економічної діяльності серед населення. Це питання вирішується через систему цін, яка залежить від доходів споживачів і їхніх можливостей платити за певні товари або послуги. Якщо населення отримує високі доходи, то воно може купувати різноманітні товари. У тому разі, коли більшість населення країни має обмежені доходи, вона купуватиме лише предмети першої необхідності. У першому випадку попит стимулюватиме виробництво, а в другому - де-стимулюватиме і зумовлюватиме його згортання.

Ринкова рівновага — ситуація на ринку, за якої величина пропозиції рівна величині попиту. Ринкова рівновага існує тоді, коли немає тенденції до зміни ринкової ціни чи кількості товарів, які продаються. Якщо ринок перебуває в рівновазі, то ціна товару така, що кількість товару, яку покупці хочуть придбати, точно збігається з кількістю товару, яку продавці хочуть запропонувати (тобто ринкова ціна є рівноважною). Враховуючи особливості реальної економіки такий стан не може бути тривалим, тому що з кожною зміною доступності товару на ринку - змінюється і ринковий баланс двох головних ринкових показників: попиту і пропозиції. Як наслідок, виникає надлишок або дефіцит товарів які своєю чергою однозначно вплинуть на рівновагу і корегуватимуть ціну. Тому ринкова рівновага, як правило, розглядається на ринку як миттєве явище.

Види ринкової рівноваги: часткова і загальна.

Загальна рівновага це ситуація, при якій усі різноманітні ринки одночасно перебувають у стані рівноваги, тобто ціни й випуски продукції на них не змінюються. При аналізі загальної рівноваги економічна система розглядається

в цілому й досліджується одночасне визначення цін і кількості всіх товарів і послуг усередині економічної системи.

Часткова рівновага — ситуація рівноваги, що виникає на кожному окремому ринку продукту чи ресурсу. Вона утворюється через рівноважні ціни і обсяги виробництва на різноманітних специфічних ринках, які є складовими частинами загальної ринкової системи. Аналіз часткової рівноваги не враховує умови що діють в інших сферах і галузях економіки, припускає їх незмінними.

Часткова ринкова рівновага може бути стабільною чи нестабільною. Якщо ринок, на якому можливе існування рівноваги, виведений зі стану останньої й повертається до вихідного стану, то часткова ринкова рівновага є стабільною, якщо ні — то нестабільною.

Дефіцит і надлишок.

Дефіцит — перевищення попиту над пропозиціями. Дефіцит свідчить про переважання попиту над пропозицією.

Надмірна пропозиція – це ситуація, коли на ринку є більше товарів, ніж споживачі хочуть придбати. У товарах надлишок – це період, коли надмірне виробництво товару знижує ціну на цей товар до рівня, коли виробники втрачають гроші.

Ві́льний ри́нок (англ. *free market*) — ринок на якому державне регулювання і втручання не мають ніякого впливу на співвідношення попиту і пропозиції. Основні ознаки "вільного ринку":

– *свобода вибору*: учасники ринку (як виробники, так і споживачі) можуть вільно приймати рішення щодо купівлі, продажу, інвестування чи виробництва.

– *конкуренція*: існування великої кількості продавців і покупців, що змагаються між собою, сприяє формуванню справедливих цін і підвищенню якості товарів та послуг.

– *приватна власність:* більшість ресурсів, підприємств і засобів виробництва знаходяться у приватній власності, а не в державному управлінні.

– *вільне ціноутворення*: ціни на товари та послуги встановлюються вільно на основі попиту та пропозиції, а не регулюються урядом;

– *обмежене державне втручання*: держава втручається мінімально, забезпечуючи тільки правову основу, захист прав власності та підтримку конкуренції;

– *єдина мотивація: о*сновним стимулом для підприємницької діяльності є отримання прибутку, що мотивує виробників постійно покращувати якість і ефективність;

– *відкрита інформованість.* інформація про попит, пропозицію, ціни, норму прибутку тощо, однаково доступна для усіх учасників ринку;

– *відсутність монополій.*

Повністю "вільного ринку" в сучасному світі не існує. Ідея вільного ринку, що економічна діяльність здійснюється без державного втручання, всі рішення приймаються учасниками, а ціни ринку встановлюються лише на основі попиту та пропозиції. Однак у реальності всі ринки певною мірою регулюються державою, Наприклад:

Державне регулювання: більшість країн мають закони, які регулюють певні аспекти ринкової діяльності, наприклад, стандарти безпеки, екологічні норми, податки або мінімальну заробітну плату.

Антимонопольне законодавство: для запобігання створенню монополії та недобросовісної конкуренції держави вводяться антимонопольні закони, що обмежують свободу ринку.

Субсидії та тарифи: уряди часто надають субсидії або встановлюють тарифи для захисту національних галузей, що впливають на ринкові умови.

Центральні банки та валютна політика: Грошово-кредитна політика та регулювання валютного обігу теж змінюють економічні умови, впливаючи на попит і пропозицію.

Отже, сучасні економіки можна назвати змішаними, де поєднуються елементи вільного ринку та регулювання державного ринку.

Головні функції ринку наведені в таблиці 4.

Таблиця 4

Головні функції ринку

Функції ринку	Зміст функції
1	2
Регулююча	– ринок, як регулятор виробництва, через механізм ринкових законів встановлює необхідні пропорції відтворення; завдяки цінам, ринок стимулює впровадження досягнень науки та техніки у виробництво — це сприяє розширенню асортименту товарів та послуг – економічні важелі - кредити, податки, ціни, які встановлює держава; – адміністративні важелі - державне замовлення, державні програми, правила укладання господарських договорів. Ринок забезпечує баланс між попитом і пропозицією, стимулюючи виробництво тих товарів і послуг, які користуються попитом, і обмежуючи виробництво непотрібних або малозатребуваних продуктів.
Стимулююча	Конкуренція на ринку спонукає виробників до підвищення якості продукції, зниження витрат, впровадження інновацій, а також ефективного використання ресурсів.
Розподільча	Через механізми запиту, пропозиції та ціноутворення ринок розподіляє ресурси між галузями, регіонами та соціальними групами, а також визначає рівень доходів учасників економіки. Доходи споживачів і виробників у ринковій економіці диференціюються через ціни, зумовлюючи соціальне розшарування суспільства за доходами.
Інтеграційна	Ринок об'єднує суб'єктів економічної системи, сприяючи формуванню єдиного економічного простору як у межах регіону, окремої держави, так і в межах світової економіки.
Інформаційна	Ринок дає об'єктивну інформацію про те, які товари мають попит; кожна фірма може регулювати власне виробництво.
Посередницька	Ринок виступає посередником між виробником і споживачем.
Сануюча	Сануюча (оздоровча) — ринок очищує суспільне виробництво від економічно слабких та нежиттєздатних господарських одиниць.

Ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції.

Ринок земель - система економічних та правових відносин, які виникають у процесі обороту земельних ділянок[14].

Принципи функціонування ринку земель

Діяльність на ринку земель базується на таких основних принципах:

- забезпечення законності;
- забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- забезпечення прозорості обороту земель;
- стимулювання конкуренції на ринку земель;
- прогнозування тенденцій, функціонування і розвитку ринку земель;

Суб'єктами ринку земель є:

- фізичні та юридичні особи України;
- територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування;
- держава в особі відповідних органів державної влади (особи, які здійснюють примусову реалізацію земельних ділянок відповідно до закону);
- іноземні громадяни та особи без громадянства;
- іноземні юридичні особи;
- іноземні держави.

Регулювання ринку земель здійснюється шляхом прийняття нормативно-правових актів, спрямованих на забезпечення:

- формування ринкової інфраструктури, яка опосередковує оборот земельних ділянок;

[14] Проєкт ЗУ «Про ринок земель»

– оподаткування доходів, отримуваних від операцій на ринку земель;
– встановлення заборон на відчуження земельних ділянок та обмежень щодо набуття їх у власність;
– надання пріоритетних прав на придбання земельних ділянок;
– гарантування та захисту прав суб'єктів ринку земель.

Властивості ринку землі.

Ринок землі суттєво відрізняється від ринку інших секторів ринкової економіки у силу специфічних властивостей. Серед них:

– *Нерівномірні грошові потоки*. Інвестиції у землю потребують затрат значних грошових сум. Наприклад: на стадії розробки та спорудження об'єкта грошові потоки є від'ємними. У період поступової здачі об'єкту в оренду грошові потоки перетворюються з від'ємних у додатні. Під час експлуатації об'єкта можуть бути виконані значні затрати на його оновлення або приріст капіталу. В окремі роки гроші можуть вилучатись за рахунок рефінансування. Нарешті, отримання великої суми грошей очікується при продажу власності.

– *Потенційне збільшення вартості землі*. Однією з важливих характеристик землі є потенційна можливість підвищення її вартості. Причиною цього можуть стати зміни у системі землекористування, відносний дефіцит ділянок з подібним місцезнаходженням, інфляція та інші фактори.

– *Зношення об'єктів нерухомості відмінних від земельної ділянки*. З плином часу відносна вартість будівель та споруд знижується. Це зниження відбувається через зношення споруд у процесі користування, впливу навколишнього середовища, змін у технології та дії інших зовнішніх факторів. Все це впливає на вартість забудованої землі і дохід.

– *Гнучкі умови фінансування*. У власності, що приносить прибуток, може бути декілька "шарів" фінансування за рахунок власних та кредитних коштів. Фінансування може бути досить складним за часом реалізації, методами розрахунку відсотків, частковій участі та різними приватними інтересами.

– *Роздільні юридичні права*. Кожна власність може включати різноманітні поєднання юридичних прав та інтересів. Один об'єкт, що є власністю, може бути зданий в оренду, другий - обтяжений заставними обов'язками, у той час як третій об'єкт може бути вільним від будь-яких вимог.

– *Особливі податкові міркування*. У більшості країн створена складна мережа податкових законів та регулюючих норм, які впливають на інвестиції у нерухомість і землю. Ця мережа як відкриває нові можливості, так і накладає чіткі обмеження. У багатьох випадках податкові наслідки інвестицій у нерухомість, що приносить прибуток, є одна із основних причин угоди.

– *Ризик та невизначеність*. Так як земельна ділянка є фізично нерухомою, дані інвестиції підлягають більш широкому спектру ризиків порівняно з іншими вкладеннями. Це вимагає інспекції як самого об'єкту, так і території, що його оточує, ще до того, як можуть бути зроблені які-небудь рекомендації щодо вартості.

– *Стратифіковані ризики*[15]. Ринки нерухомості зазвичай є вузькими, локалізованими, сегментованими та персоніфікованими. Важко збирати та підтверджувати дані про конкуруючі об'єкти у відповідному географічному районі. Ціна угоди звичайно встановлюється не у результаті взаємодії великої кількості покупців та продавців, а на основі індивідуальних переговорів.

Сегментація ринку землі — це поділ земельного ринку на окремі частини (сегменти) відповідно до різних характеристик земельних ділянок. Такий поділ дозволяє краще зрозуміти попит і пропозицію в різних сегментах, оптимізувати ринкові стратегії, полегшити планування і регулювання землекористування.

Основні сегменти ринку землі наведені в таблиці 5.

[15] Стратифікація (англ. *stratification*; нім. *Stratifikation*) означає розміщення чого-небудь шарами, шаруватість. Розшарування чогось залежно від неоднаковості якісних та кількісних ознак.

Таблиця 5

Сегментація ринку землі

Ознаки виділення сегменту	Види сегментів ринку
1	2
За територіальною ознакою	– місцевий; – регіональний; – національний; – світовий.
За категорією земель	– землі сільськогосподарського призначення; – землі житлової та громадської забудови; – землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; – землі оздоровчого призначення; – землі рекреаційного призначення; – землі історико-культурного призначення; – землі лісогосподарського призначення; – землі водного фонду; – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.
За цільовим призначенням	Відповідно додатку 59 Порядку ведення Державного земельного кадастру
за правовим статусом	– землі державної власності; – землі комунальної власності; – землі приватної власності.
За вартісними показниками	– високовартісні землі; – землі середньої вартості; – низьковартісні землі.
За ступенем насиченості	– рівноважний (попит = пропозиції) ; – дефіцитний (попит > пропозиції) ; – надлишковий (попит < пропозиції).
За екологічними умовами	– екологічно чисті землі; – землі що не втратили здатність до самовідтворення; – деградовані землі; – забруднені.

Продовження табл.5

1	2
За ступенем забруднення	– чисті землі; – Слабо забруднені землі; – середньо забруднені землі; – сильно забруднені землі ; – Небезпечні (токсичні) землі.

Закон попиту і пропозиції є одним з фундаментальних принципів економічної теорії, що пояснює, як встановлюються ціни на товари і послуги на ринку та як змінюються обсяги купівлі та продажу під впливом цін. *Закон попиту* свідчить, що за інших рівних умов, зі зниженням ціни на товар обсяг попиту на нього зростає, а при підвищенні ціни обсяг попиту зменшується. Тобто між ціною і обсягом попиту існує обернена залежність. Причини такої залежності:

Ефект заміщення: при зниженні ціни товар стає відносно дешевшим порівняно з іншими товарами, що спонукає споживачів купувати більше цього товару.

Ефект доходу: коли ціна товару знижується, у споживачів зростає купівельна спроможність (за ту ж суму грошей вони можуть купити більше), що також збільшує обсяг попиту.

Закон пропозиції свідчить, що зі зростанням ціни на товар обсяг його пропозиції зростає, а при зниженні ціни обсяг пропозиції зменшується. Це пряма залежність між ціною і обсягом пропозиції. Причини такої залежності:

Мотивація виробників: підвищення ціни збільшує потенційний прибуток виробників, що спонукає їх виробляти більше товарів.

Залучення нових виробників: високі ціни можуть заохотити нових виробників виходити на ринок, збільшуючи загальний обсяг пропозиції.

Ринкова ціна досягає конкретної *рівноваги*, коли попит і пропозиція зрівнюються.

На ринку ціна товару встановлюється в точці, де обсяг попиту дорівнює обсягу пропозиції. Ця ціна називається рівноважною ціною, а відповідний обсяг

товарів — рівноважним обсягом. У цій точці відсутній дефіцит або надлишок товару, і ринок функціонує збалансовано. Якщо ціна вище рівноважної: виникає надлишок товару (пропозиція перевищує попит), що призводить до зниження ціни. Якщо ціна нижче рівноважної: виникає дефіцит товару (попит перевищує пропозицію), що призводить до підвищення ціни.

Види конкуренції. Є декілька класифікацій конкуренції:

– цінова — забезпечується зниженням вартості продукту;

– нецінова — забезпечується поліпшенням якісних характеристик продукту (якості, надійності, довговічності) або поліпшенням умов його реалізації. При цьому вартість залишається незмінною.

Фактори, що впливають на попит і пропозицію. Попит і пропозиція можуть змінюватися під впливом різних нецінових факторів.

Фактори, що впливають на попит: зміни доходів споживачів, уподобання, ціни на товари, очікування споживачів щодо майбутніх цін, кількість споживачів.

Фактори, що впливають на пропозицію: витрати виробництва, зміни в технології, податки та субсидії, природні умови, очікування щодо майбутніх цін, кількість виробників.

Гнучкість (еластичність) попиту та пропозиції. Еластичність — це показник, що вимірює, наскільки змінюється обсяг попиту або пропозиції залежно від зміни ціни. *Еластичний попит*: значна зміна обсягу попиту при зміні ціни. *Нееластичний попит*: невелика зміна обсягу попиту при зміні ціни.

Питання для самоконтролю:

1. Поняття ринок, функції ринку, передумови формування ринку, класифікація ринків за різними класифікаційними ознаками.
2. Ринкова рівновага, дефіцит і надлишок. Види ринкової рівноваги.
3. Ознаки "вільного ринку".
4. Поняття «ринок земель», принципи функціонування ринку земель, суб'єкти ринку земель.

5. Особливості ринку землі.
6. Сегментація ринку землі.
7. Поняття «пропозиція» і «попит».
8. Види конкуренції.
9. Фактори, що впливають на попит і пропозицію.

ЛЕКЦІЯ 8. КІЛЬКІСНІ І ЯКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Кількісні і якісні характеристики забудованих та незабудованих земельних ділянок.
2. Кількісні і якісні характеристики с/г земель.
3. Кількісні і якісні характеристики лісових ресурсів.
4. Кількісні і якісні характеристики водних ресурсів.

Якісні та кількісні характеристики земельної ділянки мають суттєвий вплив на її вартість, і як наслідок на податки, орендну плану тощо. Поєднання якісних і якісних характеристик створює комплексну цінність земельної ділянки і для інвесторів і забудовників стає ключовим критерієм при виборі ділянок для конкретних проектів. Земельна ділянка може мати потенціал для певного виду використання, наприклад, рекреаційного, житлового, сільськогосподарського або промислового. Унікальність земельної ділянки полягає в її неповторних характеристиках, що відрізняють її від інших ділянок землі. До основних характеристик, які визначають цю унікальність, належать:

1. *Географічне положення*: Включає місце розташування ділянки з точки зору природно-кліматичних умов,
2. *Розташування в містобудівному середовищі*: відносно інфраструктури, доступу до транспортних шляхів, водних об'єктів, міських центрів чи інших важливих об'єктів.

3. *Природні характеристики:* особливості рельєфу, тип ґрунту, наявність корисних копалин, водних ресурсів або інших природних ресурсів.

4. Правовий статус: права власності/види використання, правові обмеження, сервітути, обтяжень або можливостей щодо використання землі.

5. Екологічний стан: Вплив екологічних умов та стану навколишнього середовища, що може підвищити або знизити цінність ділянки.

Для підприємств житла, громадських об'єктів, промисловості, транспорту, комунально-складських об'єктів земля є просторовим операційним базисом, місцем для розташування будівель і споруд. Цілком іншу роль вона виконує в сільському виробництві, лісовому господарстві, де є не тільки матеріальна умова, а активний чинник виробництва. Існуючи як природний об'єкт, без втручання людини, земля як засіб виробництва, має низьку якісних характеристик. Найважливішої відмінною рисою землі, що дає їй змогу виступати як основний засіб виробництва є родючість властива її поверхневому шару - ґрунту, що містить необхідні для росту і розвитку рослин вологу і поживні речовини (азот, калій, фосфор тощо) у засвоюваній для них формі. Важливою особливістю землі, як зазначалось вище, є її незамінність – неможливість використовувати замість неї будь які інші засоби виробництва.

При цьому важливо розуміти, що земельні ділянки вільні від забудови та забудовані мають різний склад характеристик які визначають їх комплексну цінність, оскільки у другому випадку необхідно враховувати особливості забудови. Різниця в характеристиках, які ілюструють відмінності незабудованої земельної ділянки і нерухомості відмінної від земельної ділянки наведена в табл. 9. Наведені відмінності стають основною для розуміння комплексної цінності забудованих та вільних від забудови земельних ділянок.

Таблиця 6

Характеристики які визначають комплексну цінність

Незабудована земельна ділянка	Нерухомість відмінна від земельної ділянки
1	2
Якісні характеристики	
Географічне положення ЗД[16]	
Розташування ЗД в містобудівному середовищі:	
Природні характеристики ЗД	
Екологічний стан ЗД	
– Правовий статус ЗД	– Правовий статус будівель/споруд
– Цільове призначення	– Функціональне призначення
– Обмеження використання	– Історичне значення об’єкта
– Геометрична форма	– Моральна зношеність
– Доступність до транспортних комунікацій та громадського транспортну	– Архітектурний стиль
– Доступність до соціальних, культурних та побутових об’єктів	– Використані будівельні матеріали
– Доступність до ринків збуту	– Потенційна можливість модернізації
– Доступність до природних ресурсів – тощо	– Архітектурно-конструктивне рішення, наявність різного оснащення і забезпечення, рівень презентаційності – тощо
Кількісні характеристики	
– Площа	– Площа забудови
– Рівень залягання ґрунтових вод	– Термін експлуатації
– Інтенсивність забудови	– Площа поверхів, кількість поверхів
– Ухил	– Фізична зношеність будівель
– Бонітет ґрунтів	– Загальна та корисна площа
– Фізико механічні властивості ґрунтів	– Інженерне оснащення (види і потужність)
– Вартість	– Вартість

[16] ЗД- земельна ділянка

Цінність сільськогосподарських земель визначається багатьма характеристиками, які впливають на їх придатність для вирощування культур, ведення тваринництва, економічну рентабельність та екологічну стійкість. Цінність лісових земель визначається низкою характеристик, які відображають їх екологічну, економічну, рекреаційну та соціальну цінність. Основні фактори, без врахування правових питань, що визначають цінність сільськогосподарських земель і земель лісогосподарського призначення наведені в табл. 7.

Таблиця 7

Порівняння факторів які визначають цінність земель

Сільськогосподарських земель	Земель лісогосподарського призначення
1	2
Родючість ґрунту	Лісистість і якість лісових насаджень
Вміст гумусу	Щільність та видова структура
Наявність макро- і мікроелементів	Вік деревостану
Структура ґрунту	Ґрунтові умови (Родючість ґрунту, Вологість ґрунтів)
Вологість ґрунту	Рекреаційна та естетична цінність
Близькість до джерел води	Соціальна значимість і потенціал для розвитку громади
Кліматичні умови (Температурний режим, Кількість опадів, Тривалість вегетаційного періоду)	Кліматичні умови (Температурний режим, Кількість опадів)
Рельєф місцевості	Рельєф місцевості
Інфраструктурна доступність	Інфраструктурна доступність
Транспортні зв'язки	Транспортні зв'язки
Екологічний стан земель	Екологічна цінність та значення для біорізноманіття
Попит і ціни на сільськогосподарську продукцію	Попит і ринкова вартість деревини та продукції лісу

Цінність земель водного фонду також визначається різними характеристиками, що відображають їх екологічне, економічне, рекреаційне та соціальне значення. Основні характеристики, що впливають на їх цінність наступні:

1. Якість води:

– *Чистота води/забрудненість*: чиста, не забруднена вода має високу екологічну, рекреаційну та економічну цінність, оскільки може використовуватися для питного водопостачання, рибальства та відпочинку. Відсутність токсинів, важких металів та інших забруднювачів підвищує екологічну та економічну цінність водних земель, зокрема для рибальства та туризму.

– *Кислотно-лужний баланс*: оптимальний рівень pH важливий для підтримки здорової водної екосистеми, сприяє збереженню біорізноманіття.

2. Розмір і глибина водойми:

– *Об'єм води у водоймі:* великі водойми можуть підтримувати різноманітне біорізноманіття та забезпечують більше можливостей для рекреації та комерційного рибальства.

– *Глибина водоймі*: глибші водойми мають стабільніші температурні умови та менш схильні до сезонних коливань, що важливо для збереження біоразноманіття і стабільності екосистем.

3. Гідрологічний режим

– *Рівень води та його коливання*: сталість рівня води дозволяє ефективніше використовувати водойми для сільськогосподарських, промислових і рекреаційних цілей.

– *Швидкість течії*: водойми зі стабільною течією придатні для водного транспорту та забезпечують високу якість води завдяки природному очищенню.

4. Екологічна цінність та біорізноманіття

– *Водна флора і фауна*: наявність рідкісних та цінних видів риб, водних рослин та тварин підвищує екологічну цінність земель водного фонду, а також може мати економічне значення для рибальства.

– *Зона прибережної екосистеми*: прибережні зони з багатою флорою й фауною забезпечують важливі екологічні функції, такі як фільтрація води, захист від ерозії та підтримка біорізноманіття.

Для самостійної роботи: визначити які показники є кількісними, а які якісними для земель сільськогосподарського і лісового призначення та земель водного фонду.

Питання для самоконтролю:

1. Назвіть приклади кількісних і якісних характеристик незабудованої земельної ділянки, нерухомості відмінної від земельної ділянки, сільськогосподарських земель, земель лісогосподарського призначення, земель водного фонду.

ЛЕКЦІЯ 9. ЕКОНОМІЧНА РЕНТА. ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА. ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ.

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Економічна рента.
2. Земельна рента, види земельної ренти.
3. Чинники, які впливають на утворення диференціальної ренти.
4. Чинники, які впливають на утворення абсолютної ренти.
5. Чинники, які впливають на утворення монопольної ренти.
6. Земельна рента в населених пунктах.

Важливою концепцією в економіці є економічна рента, яка виражається в отриманні доходів від обмежених ресурсів і впливає на ринкові ціни та розподіл ресурсів.

Економічна рента — це дохід, отриманий власником ресурсу (землі, капіталу, праці, природних копалин тощо), який перевищує мінімальну необхідну компенсацію, необхідну для залучення ресурсу в конкретну діяльність. Економічна рента виникає в умовах, коли пропозиція ресурсу обмежена або зафіксована, а попит на нього високий. Вона спостерігається через обмеженість ресурсу, яка робить його особливо цінним на ринку.

Основні характеристики економічної ренти: дефіцит ресурсів, виняткові якості, надлишковий дохід, коливання.

Дефіцит ресурсів. Рента виникає внаслідок обмеженості пропозиції, яка не може бути швидко збільшена, навіть якщо зростає попит. Наприклад, ділянка

землі в центрі міста є обмеженим ресурсом, який неможливо відтворити, дохід від володіння рідкісними природними ресурсами, такими як нафтові родовища.

Виняткові якості: Оренда може виникати за рахунок унікальних характеристик або якостей ресурсу, які дають конкурентні переваги. Це може бути особлива родючість землі, рідкісні природні копалини, спеціальні навички працівника тощо.

Надлишковий дохід: Економічна рента є тим доходом, який отримується понад мінімальну суму, необхідну для того, щоб ресурс використовувався в конкретній діяльності. Наприклад, високі зарплати професіоналів із рідкісними навичками або талантом (спортсмени, музиканти, інженери), мало на ринку. Плата за ліцензії або патенти, що надають монопольне право на використання технології або ресурсу.

Коливання: розмір ренти залежить від ринкової ситуації, запиту на ресурс і його унікальних якостей.

Конкретний вид економічної ренти, що пов'язаний з використанням землі як ресурсу - це *земельна рента***.**

Земельна рента - це економічна форма використання земельної власності. Наявність власності на землю зумовлює одержання землевласником додаткового доходу, який виступає як земельна рента.

Рентний дохід (земельна рента) - дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника[17].

Різновидами земельної ренти є:

– Диференціальна рента.

[17] Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442 Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна"

- ✓ Диференціальна рента 1.
- ✓ Диференціальна рента 2.
- – Абсолютна земельна рента.
- – Монопольна рента.

Хоча особливості прояву земельної ренти на землях різних категорій суто індивідуальні, закини рентоутворення єдині для всіх.

Розглянемо особливості утворення земельної ренти в сільському господарстві, яка замовлена тим, що земля в цьому випадку виступає не лише як матеріальним просторовим базисом, а і активним засобом виробництва. Диференціальна земельна рента характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що за однакових витратах на різних за якістю землях виробляється різний обсяг продукції і відповідно не однаковий додатковий дохід, який є матеріальною основою ренти.

Чинники, які впливають на утворення диференціальної ренти у сільськогосподарському виробництві поділяються на об'єктивні (родючість, місце розташування) і суб'єктивні, які залежать переважно від підвищення інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці тощо. Тому за способом утворення диференціальну земельну ренту поділяють на два види: диференціальна рента 1 (утворюється під впливом об'єктивних чинників за одного й того рівня інтенсивності ведення господарства) та диференціальна рента 2 (утворюється в результаті дії суб'єктивних чинників на одних і тих же земельних ділянках).

Абсолютна земельна рента не пов'язана з природними та економічними чинниками, а зумовлена монополією власності на землю. Вона є базовою платою за використання землі незалежно від її якості чи місця розташування. Власник землі надає земельну ділянку в оренду за плату і отримає дохід навіть у разу якщо вона має найгірші показники за якістю і місцем розташування.

Монопольна рента виникає в ситуаціях, коли земля використовується для вирощування рідкісних або унікальних культур, які мають високий попит і

обмежену пропозицію. Наприклад, ділянки, які мають особливі кліматичні або географічні умови для вирощування спеціальних видів сільськогосподарських культур, можуть приносити монопольну ренту. Умовами утворення монопольної ренти є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості чи наявність певних природно-кліматичних умов. Для цих земель характерно, що лише на них і тільки в конкретних кліматичних умовах можливо виробництво конкретної продукції.

Закономірності утворення земельної ренти на забудованих територіях ті ж самі, але специфіка полягає в тому, що в цьому випадку землі розглядається не як засіб виробництва, а як просторовий базис. Цінність земель в населених пунктах виражається у їх здатності приносити додатковий прибуток, який утворюється, передусім, завдяки зручності розташування стосовно ресурсних ринків, ринків збуту, розвитком інфраструктури тощо. За можливість отримання цього доходу власне і справляється плата за землю в населених пунктах.

Абсолютна земельна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На відміну від диференціальної ренти воно не залежить від конкретних властивостей ділянки. ЇЇ показники стосуються загалом галузі, чи виду діяльності, для якого використовується земля. ЇЇ можна назвати рентою переваги мети використання.

Монопольна рента в населених пунктах і особливо в містах утворюється на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, оскільки для розміщення будівель і споруд потрібні земельні ділянки у певних місцях, а пропозиція необхідних земельних ділянок може не відповідати попиту на них.

Питання для самоконтролю:

1. Поняття економічної ренти, її основні характеристики, приклади.
2. Поняття земельна рента, види земельної ренти.
3. Чинники, які впливають на утворення диференціальної ренти.
4. Чинники, які впливають на утворення абсолютної ренти.
5. Чинники, які впливають на утворення монопольної ренти.

6. Чинники, які впливають на утворення земельної ренти в населених пунктах.

ЛЕКЦІЯ 10. ЦІНОУТВОРЕННЯ «ЗЕМЛІ».

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Чинники, під впливом яких відбувається формування ціни землі.
2. Вартість, види вартості, принципи визначення вартості.
3. Вплив соціально-економічних чинників на ціноутворення «землі».
4. Принципів оцінка майна
5. Види оцінки та сфери застосування.

Ціноутворення землі — це процес визначення вартості земельних ділянок, який залежить від різних факторів і методів оцінки. Вартість землі визначається як економічна категорія, враховуючи попит і пропозицію на ринку землі, а також ряд інших економічних, соціальних та правових чинників.

Важливо чітке розуміння об’єкту оцінки. Згідно чинного законодавства:

– земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

– земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Серед факторів, які впливають на ціноутворення землі, варто виділити основні.

Розташування. Земельні ділянки у містах зазвичай мають вищу вартість через кращу інфраструктуру, близькість до об'єктів соціальної і культурної

сфери, місць прикладання праці тощо. Земельні ділянки в сільській місцевості зазвичай дешевші, але їх вартість може бути збільшена шляхом покращення транспортного сполучення або потенціалу для розвитку. Наявність або відсутність інфраструктури (дороги, електрика, водопостачання, каналізація) значно впливає на вартість землі.

Категорія і цільове призначення. Вартість земельної ділянки для житлової та громадської забудови, с/г призначення, історико-культурного та рекреаційного призначення будуть мати різну вартість. Навіть в межах однієї категорії, наприклад с/г, землі для ведення особистого селянського господарства (01.03) і для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції 9 01.12) також будуть мати різну вартість.

*Правовий статус***.** Вартість на землі державної, комунальної і приватної власності можуть відрізнятися навіть при однакових характеристиках. Окрім цього значної вагомості набуває наявність або відсутність сервітутів і обмежень у використанні (охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, водоохоронні зони, зони природоохоронного значення тощо) впливають на ціну землі.

Економічні і соціальні умови. Економічний рівень розвитку країни, регіонів і міст, рівень інфляції, попиту на нерухомість впливають на вартість нерухомості незалежно від її характеристик. Також має значення вартість кредитних ресурсів та доступність фінансування для придбання землі. Вагомими чинниками є також демографічні показники, рівень доходів населення тощо.

Фізичні властивості земельної власності. Фізичними властивостями земельної ділянки є її просторові характеристики (розмір, конфігурація, стадія освоєння земельної ділянки тощо) та природні властивості (рельєф, інженерно-геологічні, гідрологічні тощо умови).

В умовах ринкової економіки, ціноутворення землі, в першу чергу, регулюється ринковими механізмами. Однак має місце Державне регулювання, яке полягає в прийнятті нормативних актів, що регулюють порядок оцінки та

ціноутворення на землю, контролі за дотриманням правил і норм оцінки земельних ділянок тощо (лекція 3).

Зміст і різницю понять вартість, витрати і ціна наведено на рис. 1.

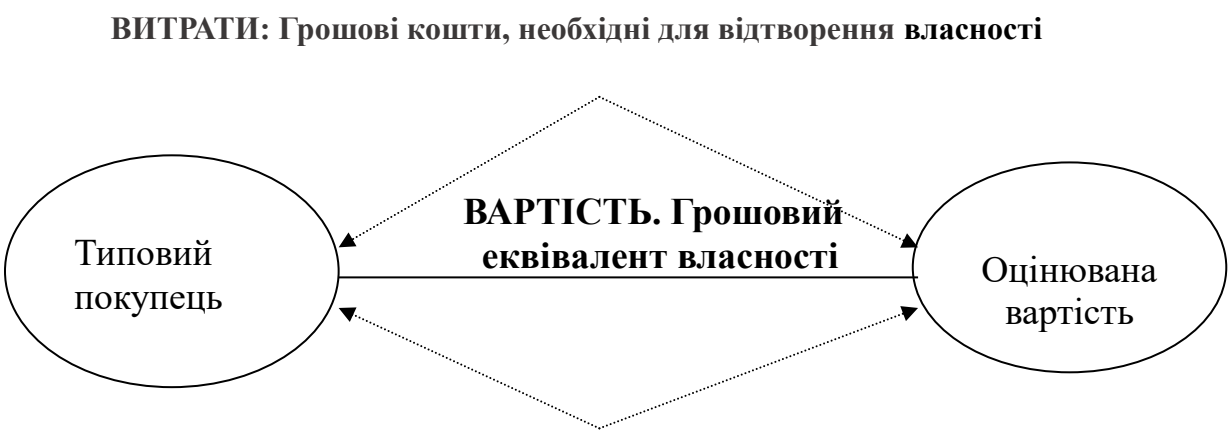

Рис. 1. Зміст понять вартість, витрати і ціна

Вартість (value) – це міра того, скільки потенційний покупець готовий заплатити за оцінювану власність.

Витрати (cost) – це міра витрат, необхідних для того, щоб створити об'єкт нерухомості, подібний до оцінюваного, або грошові ресурси, необхідні для відтворення власності.

Ціна (price) – це грошові ресурси, сплачувані за власність

Види вартості:

- вартість в обміні (об'єктивна);
- вартість у користуванні (суб'єктивна).

Вартість в обміні (objective value, value in exchange) – має об'єктивний характер та призначена для проведення операцій з нерухомістю на ринку при купівлі, продажу, передачі у заставу, у тому числі й під кредити, здачі у оренду та виконання інших функцій. Застосовується на вільному, відкритому та конкурентному ринку на основі рівноваги, що встановлюється факторами попиту та пропозиції.

До вартості в обміні відносяться:

Ринкова вартість (market value): це вартість, за якою актив може бути проданий або куплений на відкритому ринку в умовах конкуренції. Вона відображає реальні ринкові умови та формується під впливом попиту і пропозиції.

Ліквідаційна вартість (salvage value): це вартість активу в умовах його швидкого продажу, часто нижча за ринкову, оскільки враховує обмеження часу на здійснення угоди. Ліквідаційна вартість є важливим показником у разі банкрутства або продажу активів.

Відновлювальна вартість: це вартість, необхідна для відновлення або заміни активу на подібний, з урахуванням поточних ринкових умов. Вона важлива для страхування й оцінки витрат на капітальний ремонт.

Заставна вартість (mortgage value): вартість активу, яку приймає фінансова установа як заставу для надання кредиту. Вона визначається виходячи з ризиків, пов'язаних із можливим продажем активу в разі невиплати кредиту.

Орендна вартість (rent value): це плата, яку орендар виплачує орендарю за користування майном, зокрема нерухомістю або землею, на визначений період. Вона є економічним показником, який показує ринкову цінність тимчасового використання активу і залежить від різних факторів, виключно з місцем розташування, станом об'єкта, умовами ринку та договірними умовами.

Вартість використання (Usage cost) —це вартість активу на основі його корисності або вигоди, яку отримує власник від його використання, без врахування можливості продажу на ринку.

Види вартості у користуванні:

Інвестиційна вартість (investment value): вартість активу, розрахована з точки зору конкретного інвестора з урахуванням його фінансових цілей, вимог до доходності та ризиків. Вона може відрізнятися від ринкової, оскільки враховує індивідуальні потреби й обмеження інвестора.

Балансова вартість (book value): облікова вартість активу, відображена на балансі підприємства, що є різницею між його первісною вартістю і накопиченою амортизацією.

Вартість з метою оподаткування (taxable value): це оцінка вартості об'єкта, яка використовується для визначення бази оподаткування, на основі якої нараховуються податки і збори.

Оцінка майна проводитися з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання[18].

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.

Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку. Даний принцип лежить у основі трьох традиційних підходів до вартості, які використовуються в процесі оцінки: 1) прямого порівняльного аналізу продажу, 2) прибуткового та 3) затратного.

[18] Постанова КМУ Про затвердження Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10 вересня 2003 р. N 1440

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Також важливо розуміти:

Визначення збалансованості: будь-якому типу землекористування відповідають оптимальні суми різних факторів виробництва, при комбінації яких досягається максимальна вартість землі.

Визначення економічного розміру: економічний розмір - це кількість землі, необхідна для досягнення оптимального масштабу землекористування у відповідності з ринковими умовами у даному місцеположенні.

Визначення залежності: вартість конкретного об’єкту нерухомості піддається впливу та сама впливає на природу та величину вартості інших об’єктів у районі його місцезнаходження.

Визначення відповідності: відповідність – це те, у якій мірі архітектурний стиль та рівні зручностей та послуг, які пропонуються забудовою землі, відповідають потребам та очікуванням ринку.

Визначення попиту та пропозиції: пропозиція – це кількість товарів, що є у наявності за визначеними цінами, попит – це кількість товарів, яких бажають за відповідними цінами. Взаємодія попиту та пропозиції визначає ціни.

Визначення конкуренції: коли прибутки на ринку перевищують рівень, необхідний для сплати факторів виробництва, на даному ринку загострюється конкуренція, що, у свою чергу, призводить до зниження середнього рівня чистих доходів.

Визначення зміни: вартість об'єктів нерухомості звичайно не залишається постійною, а міняється з плином часу.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» N 1378-IV від 11.12.2003, залежно від мети та методів проведення, оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісогосподарського виробництва, а

також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Питання для самоконтролю:

1. Фактори, які впливають на вартість землі.
2. В чому різниця понять «затрати», «вартість», «ціна»?
3. Види вартості? Що таке «вартість в обміні» і «вартість в користуванні», різновиди.
4. Принципи оцінка майна.
5. Види оцінки та сфери застосування.

ЛЕКЦІЯ 11. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Платність землекористування, суб'єкти плати за землю і об'єкти оподаткування.
2. Земельний податок. База оподаткування. Терміни сплати податку. Рента, як основа встановлення розмірів плати за землю.
3. Сутність орендних відносин у землекористування.

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. В Україні плата за землю регулюється податковим законодавством і передбачає два основних види оподаткування: земельний податок та орендну плату за землю державної та комунальної власності**.** Ця плата є частиною загального податку на майно і надходить до місцевих бюджетів.

Земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів[19].

[19] Податковий кодекс ст. 14.1.72.

До загальнодержавних податків, окрім іншого, належить рентна плата[20], до місцевих - податок на майно, до складу якого входять податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та плата за землю[21].

Платниками плати за землю є[22]:

– платники земельного податку:

– власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);

– землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування;

– платники орендної плати - землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

Об'єктами оподаткування платою за землю є[23]:

– об'єкти оподаткування земельним податком:

– земельні ділянки, які перебувають у власності;

– земельні частки (паї), які перебувають у власності;

– земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування;

Об'єкти оподаткування орендною платою - земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди.

Базою оподаткування є[24]:

– нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом;

– площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку якої не проведено.

[20] Податковий кодекс ст. 9.1.6
[21] Податковий кодекс ст.265
[22] Податковий кодекс ст. 269.1.- 269.1.2.
[23] Податковий кодекс ст. 270.1-270.1.2.
[24] Податковий кодекс ст. 271.1-271.2.

База оподаткування по земельних частках (паях) визначається згідно із даними земельних ділянок, на які фізичні особи мають право як власники земельних часток (паїв).

Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб’єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності).

Ставки земельного податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких не проведено, розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для лісових земель - не більше 0,1

відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

Базовим податковим (звітним) періодом для плати за землю є календарний рік.

Базовий податковий (звітний) рік починається 1 січня і закінчується 31 грудня того ж року (для новостворених підприємств та організацій, а також у зв'язку із набуттям права власності та/або користування на нові земельні ділянки може бути меншим 12 місяців).

Строк сплати плати за землю[25]. Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році.

Облік фізичних осіб - платників податку і нарахування відповідних сум проводяться контролюючими органами за місцем знаходження земельної ділянки, у тому числі право на яку фізична особа має як власник земельної частки (паю), щороку до 1 травня.

Від сплати податку звільняються фізичні особи[26]:

– особи з інвалідністю першої і другої групи;

– фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;

– пенсіонери (за віком);

– ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";

– фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії фізичних осіб, поширюється на земельні ділянки за кожним

[25] Податковий кодекс ст. 287.1-281.2.
[26] Податковий кодекс ст. 281.1

видом використання у межах граничних норм визначених Податковим кодексом, ст. 281.2.1.

Пільги щодо сплати податку для юридичних осіб надаються неприбутковим організаціям визначеним Податковим кодексом, ст. 282.

Питання для самоконтролю:

1. Хто є платниками земельного податку?
2. Що є об’єктами оподаткування платою за землю?
3. Що є базою оподаткування?
4. Мінімальні і максимальні ставки податку.
5. Базовий податковий період для плати за землю.
6. Строк сплати плати за землю.

ЛЕКЦІЯ 12-13. ҐРУНТИ ТА ЇХ РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Родючість ґрунтів, види родючості ґрунтів.
2. Методи окультурення ґрунтів.
3. Методи підвищення ефективності.
4. Агрохімічна паспортизація земель, завдання.
5. Техногенно забруднені, малопродуктивні, деградовані землі.
6. Консервація і рекультивація земель, методи.

Основною умовою використання землі як засобу виробництва є наявність певних фізичних, фізико-хімічних, біологічних та інших властивостей. Саме ці властивості формують його ключову характеристику — родючість. В Україні виділяють понад 600 видів ґрунтів, які об'єднують у 17 типів та понад 35 підтипів.

Родючість ґрунту — це його здатність забезпечити рослини необхідними умовами для їх росту й розвитку, що сприяє утворенню врожаю. Таким чином, показником родючості є обсяг врожаю, який формується під впливом

взаємопов’язаних обґрунтованих факторів: вміст гумусу, гранулометричний склад, структура, водно-повітряний та температурний режими, наявність рослинності та мікробіологічна активність.

Особливості і характеристики грунтів, що впливають на їх використання:

Родючість — основний показник, який досягає здатності обґрунтовувати підтримку рослин. Родючі ґрунти мають багатий склад мінералів, органічних речовин та мікроорганізмів.

Механічний склад — сукупність піску, глини, мулу та органічних компонентів, які впливають на структуру ґрунту, його водо- та повітропроникність. Наприклад, піщані підстави мають хорошу дренажну здатність, але швидко втрачають вологу, тоді як глинисті підстави більше зберігають вологу, але можуть ставати надто щільними.

Кислотність (pH) — оптимальна кислотність, обґрунтована важливою для розвитку певних рослин. Надто кислі чи лужні підстави вимагають додаткового внесення речовини (наприклад, вапнування або застосування гіпсу).

Екологічний стан — наявність токсичних елементів, забруднення, ерозійних процесів впливає на безпечність і придатність для сільськогосподарського чи іншого використання.

Розрізняють три типи родючості: природну, штучну та економічну.

Природна родючість виникає внаслідок природних процесів (вплив клімату, фізико-хімічні властивості обґрунтування, біологічні процеси) без участі людини.

Штучна родючість створюватися під час використання землі як виробничого ресурсу. Вона показує здатність землі до підвищення її родючості під впливом діяльності людини, яка включає добрива, обробіток, внесення меліорантів, зрошення, осушення, організацію сівозмін та інші заходи, які впроваджуються в процес землекористування.

Економічна родючість є сукупністю природної та штучної родючості. Рівень економічної родючості значною мірою визначається завдяки спеціалізації землекористувача, методами та технологіями вирощування культури.

Для окультурення ґрунтів застосовуються біологічні, хімічні та фізичні методи.

Біологічний метод спрямований на збагачення ґрунту органічною речовиною, яка впливає на агрохімічні та агрофізичні властивості, а також на водно-повітряний, тепловий і поживний режими та мікробіологічну активність ґрунту. Органічні речовини можуть бути представлені в більшій формі: живими організмами, що населяють ґрунт; залишками рослин, тварин, мікроорганізмів; органічними добривами; продуктами життєдіяльності живих організмів; а також обґрунтованим розчином.

Хімічний метод включає поповнення обґрунтовано доступними для рослин поживними елементами та корекцію несприятливих хімічних властивостей шляхом внесення мінеральних добрив, вапна, гіпсу.

Фізичний метод обґрунтовує різні системи обробітку для покращення його структури, а також водного, повітряного та теплового режимів. Це сприяє оптимізації фізико-хімічного стану ґрунту.

Методи підвищення ефективності.

Застосування сівозмін — це агротехнічний метод використання різних культур на одному полі протягом кількох років. Цей підхід дозволяє зберегти та підвищити родючість ґрунту, контролювати чисельність шкідників і хвороб, сприяє збереженню мікроелементного балансу, а також ефективніше використовувати ґрунтовні ресурси.

Ерозійний контроль — заходи захисту від ерозії вітром та водою. До них належать терасування шилів, смугове вирощування культур, висадка захисних лісосмуг, мульчування, а також використання покривних культур.

Внесення органічних добрив — природні добрива, як компост і гній, сприяють збагаченню грунтів органічними речовинами, покращують його структуру, підвищують родючість і знижують потребу в хімічних добривах.

Агролісомеліорація — поєднання лісових насаджень із сільськогосподарськими культурами для покращення структури обґрунтування, його захисту від ерозії та збереження вологості. Дерева, посаджені навколо полів, знижують швидкість вітру та затримують сніг, що збільшує кількість вологи.

Збалансоване внесення мінеральних добрив — це підхід до удобрення ґрунту, при якому враховується потреба рослин у певних елементах живлення, особливості ґрунту і попереднього внесення добрив. Мета цього методу — забезпечити рослини всіма необхідними поживними речовинами в оптимальних кількостях, уникнути надлишку добрив, зменшити негативний вплив на довкілля та підвищити ефективність використання ресурсів.

Мінімальна обробка ґрунту — технологія, що зменшує механічний вплив на ґрунт (наприклад, ноу-тілл[27] або мінімальний обробіток), допомагає зберегти структуру ґрунту, зменшує ерозію, зберігає органічну речовину та вологоутримувальні властивості.

Зрошення та збереження вологи — це комплекс заходів, спрямованих на забезпечення рослин достатньою кількістю води та збереження вологи. Ці заходи мають велике значення для сільського господарства, особливо в регіонах із недостатньою кількістю опадів або непостійним водопостачанням. Використання раціональних методів поливу (наприклад, краплинного зрошення) сприяє збереженню обгрунтованої вологи та запобігає засоленню.

З метою державного контролю за зміною показників родючості, забруднення ґрунтів токсичними речовинами і радіонуклідами, раціонального

[27] агротехнологія, яка передбачає вирощування культури без обробки (оранки). Ця система мінімізує механічне втручання на грунт, зберігаючи його природну структуру та біологічну активність, що має позитивний вплив на родючість і екологічну стабільність.

використання земель сільськогосподарського призначення проводиться агрохімічна паспортизація.

Об'єктами агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення є: рілля, у тому числі зрошувана, осушена; сіножаті і пасовища; багаторічні насадження[28].

Агрохімічна паспортизація орних земель здійснюється через кожні 5 років, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень - через кожні 5-10 років і є обов'язковою для всіх землевласників та землекористувачів.

Завданням агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення є визначення показників якісного стану ґрунту, їх зміни внаслідок господарської
діяльності, а також умов для раціонального використання мінеральних, органічних добрив у господарствах всіх форм власності, збереження від забруднення, відтворення їх родючості.

Агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки видається у двох примірниках, один з яких зберігається у землевласника або землекористувача, а інший - в центральному органі виконавчої влади з питань формування та забезпечення реалізації державної аграрної політики.

Результати агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення використовуються при проведенні грошової (нормативної та експертної) оцінки земель, визначенні розмірів плати за землю, плануванні заходів щодо відтворення родючості ґрунтів та підвищення урожайності сільськогосподарських культур, коригуванні агротехнологій і сівозмін, проведенні еколого-агрохімічного районування (зонування) території, моніторингу земель та ґрунтів, визначенні сировинних зон для вирощування сільськогосподарської продукції для виготовлення продуктів дитячого та

[28] Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки. Затверджено: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.10.2011 N 536 . Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2011 р.за N 1517/20255

дієтичного харчування та придатності для ведення органічного землеробства, розробленні рекомендацій щодо раціонального та екологічно безпечного застосування агрохімікатів та в інших випадках, передбачених законодавством.

Агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки використовується при розрахунку нормативів граничнодопустимого забруднення ґрунтів, якісного стану ґрунтів, показників деградації земель та ґрунтів, оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах, які встановлюються для досягнення високих і стабільних урожаїв та запобігання виснаженню і втраті родючості ґрунтів унаслідок ґрунтовтоми, а також в інших випадках, передбачених законодавством. Форма агрохімічного паспорту надана у додатку Порядоку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки.

Техногенно забруднені землі - це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

До техногенно забруднених земель відносяться землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі, забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо. При використанні техногенно забруднених земель враховуються особливості режиму їх використання. Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації.

Деградація земель - природне або антропогенне спрощення ландшафту, погіршення стану, складу, корисних властивостей і функцій земель та інших органічно пов'язаних із землею природних компонентів[29]. «Деградація земель» означає зниження чи втрату біологічної й економічної продуктивності та

[29] ЗУ «Про охорону земель», ст. 1

складаної структури орних земель, що зволожуються дощем, зрошуваних орних земель чи пасовищ, лісів і лісистих ділянок у посушливих, напів-посушливих і сухих субгумідних районах внаслідок землекористування та дії одного чи кількох процесів, зокрема пов'язаних з діяльністю людини. До деградованих земель відносяться:

– земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;

– земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші.

До малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Деградація ґрунтів - погіршення корисних властивостей та родючості ґрунту внаслідок впливу природних чи антропогенних факторів.

Забруднення ґрунтів - накопичення в ґрунтах речовин, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості.

Нормативи показників деградації земель установлюються для кожної категорії земель з метою запобігання погіршенню їх стану і використовуються для здійснення контролю за використанням та охороною земель.

До нормативів показників деградації земель належать показники гранично допустимого погіршення стану і властивостей земельних ресурсів внаслідок антропогенного впливу та негативних природних явищ, а також нормативи інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення.

Використання в сільськогосподарському виробництві сільськогосподарської техніки, питомий тиск ходових частин на ґрунт якої перевищує нормативи, забороняється.

Показники інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення встановлюються з урахуванням даних агрохімічної паспортизації земель.

При встановленні показників інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення визначаються сільськогосподарські культури, вирощування яких обмежується або забороняється, а також технології та окремі агротехнічні операції щодо їх вирощування.

Показники інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення використовуються в процесі складання проектно-технологічної документації на вирощування сільськогосподарських культур.

З метою збереження продуктивних властивостей земель, запобігання їх деградації здійснюється консервація земель. Консервація земель - припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Консервації підлягають[30]:

– земельні ділянки, що використовуються з порушенням вимог щодо охорони земель від ерозії та зсувів;

– рілля, що має один з показників, який характеризує ґрунтові властивості і зумовлює необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами[31];

– деградовані землі, малопродуктивні землі, що не мають степового, лучного, лісового рослинного покриву, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно

[30] ЗУ «Про охорону земель», ст.51
[31] Порядком консервації земель;

забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їхнього здоров'я;

– земельні ділянки, забруднені хімічними речовинами внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану;

– земельні ділянки, на яких розташовані військові інженерно-технічні та/або фортифікаційні споруди;

– інші деградовані та малопродуктивні землі.

Рекультивація порушених земель - це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Рекультивації підлягають землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивації.

Для рекультивації порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Методи рекультивації земель — це комплекс агротехнічних, екологічних та інженерних заходів, спрямованих на відновлення родючості деградованих або забруднених земель для подальшого їх використання в сільському господарстві, лісовому господарстві чи інших секторах економіки.

Основні методи рекультивації земель.

1. Агрохімічні методи:

– Вапнування ґрунтів (внесення вапна для зниження кислотності ґрунту, що сприяє відновленню родючості).

– Меліорація — коригування водного режиму через осушення заболочених земель або зрошення сухих і засолених земель для підвищення їх продуктивності.

– Внесення органічних добрив — застосування гною, компосту, сидератів (зелених добрив) для підвищення вмісту органічних речовин в обґрунтуванні.

– Мінеральні добрива — коригування дефіциту поживних елементів за допомогою мінеральних добрив (азотних, фосфорних, калійних).

2.Фізичні методи:

– Покращення структури— застосування розпушування для зменшення ущільнення підстав, що може виникнути після видобутку корисних копалин або інтенсивного заробітку.

– Терасування — створення терас на схилах для запобігання ерозії, а також для збереження ґрунту та води.

– Застосування мульчування — покриття ґрунту органічними чи неорганічними матеріалами для збереження вологості та покращення його структури.

3.Біологічні методи:

– Посів покривних культур — висаджування рослин, які формують захисний покрив на підставі, запобігають його ерозії, збагачують ґрунт органічною речовиною та покращують його фізико-хімічні властивості.

– Сидерати (зелені добрива) — висаджування спеціальних рослин, які активно накопичують органічні речовини, покращують структуру підстави і відновлюють його родючість.

– Лісомеліорація — створення лісових насаджень для захисту від ерозії, водного режиму та покращення біорізноманіття.

4.Механічні методи:

– Планування та вирівнювання земель — коригування рельєфу для забезпечення належного водного режиму та запобігання застою води на полях.

– Встановлення дренажних систем — осушення вологих, заболочених земель шляхом прокладання дренажних труб або каналів для покращення водообміну в грунтах.

5.Хімічні методи:

– Дегазація - застосування хімічних реагентів для нейтралізації токсичних елементів, таких як важкі метали, пестициди, органічні забруднювачі, що накопичилися в підставі в результаті антропогенної діяльності.

– Застосування гіпсування — внесення гіпсу для покращення структури, що мають підвищену кислотність або засоленість.

6.Інженерні методи:

– Встановлення інженерних бар'єрів — будівництво захисних споруд, таких як водоутримувальні дамби, для захисту земель від підтоплення чи ерозії.

– Зведення захисних насаджень — створення лісових або трав'яних смуг для захисту земель від вітрової та водної ерозії.

Основні етапи рекультивації земель:

1. Оцінка стану землі — визначення ступеня деградації, типу забруднення, кислотності, структури обґрунтувань та інших характеристик.
2. Планування заходів рекультивації — розробка плану з урахуванням типу земель, характеру їх деградації, природних умов та цілей рекультивації.
3. Виконання робіт — здійснення заходів, спрямованих на відновлення або поліпшення стану підстав (меліорація, вапнування, внесення добрив, засадження рослин).

Питання для самоконтролю:

1. Поняття родючість ґрунтів, природна, штучна та економічна родючість.
2. Особливості і характеристики ґрунтів, що впливають на їх використання.
3. В чому полягає біологічний, хімічний і фізичний методи окультурення ґрунтів.
4. Методи підвищення ефективності земель для сільськогосподарського використання.

5. Агрохімічна паспортизація земель, завдання.
6. Поняття: техногенно забруднені, малопродуктивні, деградовані землі.
7. Що таке консервація і рекультивація земель.
8. Основні етапи рекультивації земель.

ЛЕКЦІЯ 14. ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Цілі відшкодування збитків
2. Класифікація збитків і засади їх відшкодування.
3. Порядок визначення збитків.

З метою забезпечення справедливої компенсації за втрати власникам та користувачам земель законодавством передбачено відкопування збитків. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів[32] у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок[33].

Цілі відшкодування збитків:

[32] Неодержаний доход - це доход, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

[33] Постанова КАМ № 284 від 19 квітня 1993 р. «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

– Захист прав на власність і користування землею. Компенсація фінансових втрат забезпечує захист економічних інтересів та права власників і користувачів землі.

– Покращення екологічного стану земель. Надання коштів для рекультивації та відновлення земель, що постраждали від забруднення або деградації, сприяє збереженню природних ресурсів.

– Стимулювання ефективного землекористування. Запобігання економічним втратам мотивує власників дбайливо та ефективно використовувати земельні ресурси.

– Забезпечення соціальної справедливості. Надання компенсації власникам та користувачам забезпечує соціальну рівновагу, особливо в випадках суспільно важливих проектів, що обмежують їхні права на землю.

Відповідно до Земельного кодексу, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам відбувається у разі:[34]

– вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;

– тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

– встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

– погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

– приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

– неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;

– використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;

[34] Земельний кодекс. Ст. 156.

– використання земельних ділянок для потреб надрокористування для геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення та для будівництва і розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності.

Відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, відшкодуванню підлягають:

– вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;

– вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень;

– вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;

– вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;

– понесені або необхідні витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;

– інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обгрунтовані).

Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними (військовими) адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних (військових) адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники фінансових органів, уповноважених органів містобудування та

архітектури, а також за згодою представники територіальних органів Держекоінспекції, Держгеокадастру.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше ніж протягом одного місяця після затвердження актів комісій, а у разі вилучення (викупу) земельних ділянок - після прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок в межах їх повноважень у період до державної реєстрації підприємством, установою, організацією або громадянином речового права на земельну ділянку у порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

У разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок.

процедуру визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, що включає втрати земельного фонду, а також пов’язану з ними упущену вигоду визначає Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації.

Питання для самоконтролю:

1. Цілі відшкодування збитків
2. Класифікація збитків і засади їх відшкодування.

3. Порядок визначення збитків.
4. Що підлягає відшкодуванню?
5. Ким визначаються розміри збитків і в який термін?

ЛЕКЦІЯ 15. ОБЛІК КІЛЬКОСТІ І ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ

Питання, що розглядаються під час лекції:

1. Мета і задачі обліку земель.
2. Методи обліку земель.
3. Інвентаризація земель.

Облік кількості та якості землі є складовою управління земельними ресурсами, що дозволяє відстежити їх використання, збереження та продуктивність. Облік земель забезпечує документування кількісних і якісних параметрів земельних ресурсів, збирання та накопичення інформації про них та відображення цих даних в обліковій документації. Він виступає інструментом управління земельними ресурсами і основою для ухвалення науково обґрунтованих рішень у сфері раціонального землекористування. Дані обліку, що стосуються місця розташування земельних ділянок, правового статусу, оцінки, класифікації, кількісних і якісних характеристик, а також розподілу серед власників і користувачів, систематизуються у Державному земельному кадастрі.

Мета та завдання обліку земель спрямовані на створенні достовірної бази даних про кількісні та якісні показники земельних ресурсів. Основна мета земельного обліку полягає у забезпеченні державних органів, місцевих громад та користувачів землі точними даними для управління, планування та прийняття рішень у сфері землекористування та охорони земель.

Основні задачі обліку земель:

1. Фіксація кількісних і якісних характеристик – облік територій різного призначення, таких як сільськогосподарські, промислові, лісові та інші землі, з урахуванням їх фізичних характеристик і стану.

2.Моніторинг і контроль – забезпечення постійного спостереження за змінами в землекористуванні та якістю земельних ресурсів, включаючи збереження родючості ґрунтів, боротьбу з деградацією та забрудненням тощо.

3.Забезпечення інформаційної бази для економічних і екологічних рішень – надання інформації для розрахунку податків на землю, орендної плати, визначення вартості землі та оцінки її ефективності, що впливає на бюджетні надходження та інвестиційні рішення.

4.Сприяння раціональному використанню земель – підтримка програм з оптимізації землекористування, щоб забезпечити збалансоване використання земельних ресурсів, уникаючи надмірного навантаження або нераціонального використання територій.

Найбільш вагомими методами які використовуються при обліку земель можна виділити наступні:

1.*Кадастровий облік* – це основний метод обліку земель, що включає систематизоване збирання, реєстрацію та зберігання інформації про межі, площу, правовий статус і характеристики земельних ділянок. Він забезпечує правову достовірність даних для використання у податкових та юридичних цілях.

2. *Використання ГІС* є важливим інструментом для зберігання й обробки даних у цифровому форматі, що полегшує інтеграцію кадастрових і картографічних відомостей. Цей метод дозволяє швидко візуалізувати й аналізувати дані про земельні ділянки, їх місцезнаходження, стан, використання тощо.

3.*Дистанційне зондування Землі* (ДЗЗ) – використання супутникових і аерофотознімків для отримання інформації про стан і якісні зміни земель. ДЗЗ є

особливо корисним для моніторингу великих територій, ідентифікації змін у використанні земель і виявлення забруднених або еродованих ділянок.

4.*Картографування* –дозволяє створювати детальні карти земельних ділянок, які відображають їхні фізичні межі, характеристики та структуру. Картографування у поєднанні з ГІС сприяє більш ефективному управлінню земельними ресурсами.

5.*Інвентаризація земель* – проводиться для уточнення даних про стан і використання земельних ресурсів. Вона сприяє виявленню різної інформації про землі, в тому числі деградовані, що не використовуються за призначенням, невитребувані тощо. Це дозволяє оновлювати кадастрові дані та підвищувати точність обліку.

Інвентаризація земельних ресурсів — це інструмент, який забезпечує достовірність земельного обліку. Інвентаризація земель при здійсненні землеустрою проводиться з метою встановлення місця розташування об’єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

Державна інвентаризація земель та земельних ділянок - інвентаризація земель, яка проводиться з метою формування земельних ділянок усіх форм власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Об'єктами інвентаризації земель є:

- територія України,
- територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин,
- масив земель сільськогосподарського призначення,
- окремі земельні ділянки, в тому числі ті, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складова частина (складові частини).

Об'єктами державної інвентаризації земель та земельних ділянок є несформовані земельні ділянки та земельні ділянки, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Інвентаризація земель проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, територій, межі яких визначені проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, масивів земель сільськогосподарського призначення, окремих земельних ділянок, сукупності земельних ділянок (частин земельних ділянок) сільськогосподарського призначення, гідротехнічна меліорація яких може забезпечуватися меліоративною мережею (меліоративними мережами) організації водокористувачів.

Державна інвентаризація земель та земельних ділянок проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць окремих земель та земельних ділянок.

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок або рішення сільських, селищних, міських рад. Рішення про розроблення технічної документації із землеустрою щодо

інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення приймається у порядку, визначеному Законом України “Про землеустрій”.

Підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є:

для земель державної власності - рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;

в інших випадках - рішення сільської, селищної, міської ради, яка представляє інтереси територіальної громади, на території якої розташований масив.

Інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення, не менш як 75 відсотків земель якого належить одній або декільком особам на праві власності або користування, може проводитися за відсутності рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, або рішення сільської, селищної, міської ради, яка представляє інтереси територіальної громади, на території якої розташований масив.

Підставою для проведення інвентаризації земель у разі, коли об’єктом інвентаризації є земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їх складова частина (складові частини), або у разі прийняття організацією водокористувачів рішення про включення додаткової земельної ділянки до території обслуговування є договір, укладений між замовником технічної документації (далі - замовник) та виконавцем.

Проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок забезпечує Держгеокадастр або його територіальний орган шляхом прийняття наказу про проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок.

Замовниками можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Питання для самоконтролю:

1. Мета і завдання обліку земель.

Методи обліку земель.

2. Що таке інвентаризація земельних ресурсів, основні завдання.
3. Об’єкти інвентаризації земель
4. Об’єкти державної інвентаризації земель та земельних ділянок
5. Підстави для проведення інвентаризації

МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ

Підручники, навчальні посібники:

1. Ґрунтові деградації і технології відтворення родючості ґрунтів: Навчальний посібник / В.О. Забалуєв, А.Д. Балаєв, О.Л. Тонха, О.В. Піковська – Київ.: НУБіП України, 2023 – 284 с.
2. Економіка землекористування: навч. Посібник/Новаковська І.О. – К.: Аграр. наука, 2018. – 400 с.
3. Лазарєва О. В. Економіка землеустрою. Практикум для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» галузі знань: 19 «Архітектура та будівництво»: методичні рекомендації / О. В. Лазарєва, А. Ю. Мась. – Миколаїв: Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2021. – 60 с. – (Методична серія; вип. 345).
4. *Петраковська О.С.* Сталий розвиток міст та девелопмент нерухомості / О.С. Петраковська, Ю.О. Тацій – К.:Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.
5. Павлов В.І.,Гарната О.М., Веремеєнко Т.С.,Фесіна Ю.Г. Економіка землекористування: Навчальний посібник для самостійного вивчення дисципліни. – Рівне: НУВГП, 2012. - 188с.
6. Управління земельними ресурсами. Т.2 . Економіка землекористування/ П.П.Колодій, О.І.Черечон, В.В.Тишковец, Л.В. Сухомлін, К.О Гермонова – TEMPUS IV, 2012. – 438 с.
7. Управління міським землекористуванням: монографія/Новаковська І.О. Київ: Аграр. наука, 2016. 304 с.

Нормативно-правове забезпечення:

8. Земельний кодекс України. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text
9. Податковий кодекс України. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6823

10. Порядок проведення інвентаризації земель. Постанова КМУ № 476 від червня 2019 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n9

11. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова КМУ № 1147 від 3 листопада 2021 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text

12. Про затвердження Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" . Постанова КМУ N 1440 від 10.10. 2003 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text

13. Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна". Постанова КМУ N 1442 від 28.10. 2004 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text

14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова КМУ № 1051 від 17 жовтня 2012 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text

15. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова КМУ № 1051 від 17 жовтня 2012 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text

16. Про землеустрій. Закон України від 22.05. 2003 № 858-IV. В редакції від 26.05.2022. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text

17. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік. Режим доступу: https://land.gov.ua/pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2022-rik/

18. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998 № 1264-XIV. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text

19. Про оцінку земель. Закон України № 1378-IV від 11.12.2003 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text

20. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Постанова КМУ № 284 від 19 квітня 1993 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text
21. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text
22. Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації . зареєстровано в Міністерстві юстиції України30 травня 2022 р.за № 586/37922

Інформаційні ресурси:

23. Публічна кадастрова карта http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta
24. Містобудівний кадастр http://mkk.kga.gov.ua/
25. Генеральний план м. Києва http://kga.gov.ua/generalnij-plan
26. Офіційний веб-сайт Національної бібліотеки України ім. В.І. Вернадського http://www.nbuv.gov.ua/
27. Офіційний веб-сайт бібліотеки Київського національного університету будівництва і архітектури https://library.knuba.edu.ua/
28. Репозитарій Київського національного університету будівництва і архітектури https://repositary.knuba.edu.ua/home

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет будівництва і архітектури

Ольга Петраковська, Поліна Берова

ЕКОНОМІКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Конспект лекцій

для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

за спеціальністю

193 «Геодезія та землеустрій»,

освітня програма**:** «Землеустрій та кадастр»

Усі цитати, цифровий
та фактичний матеріал,
бібліографічні відомості
перевірено. Написання одиниць
вимірювання відповідає стандартам

Підписи авторів _____ "___"_____2024р.

_____ "___"_____2024р.

Підпис гаранту освітньої програми __

_____

"___"_____2024__ р.

Київ 2024