

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет будівництва і архітектури

А.П. ЛІЗУНОВА, М.Ю. МИХАЛЬОВА

АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Конспект лекцій
для здобувачів II-го рівня вищої освіти
спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»

Київ 2024

УДК 351

Рецензент О.В. Нестеренко, доктор технічних наук, професор

Затверджено на засіданні навчально-методичної ради КНУБА, протокол № 8 від 30 травня 2024 року.

В авторській редакції

Лізунова А.П., Михальова М.Ю.

Адміністрування землекористування: конспект лекцій / А.П.Лізунова, М.Ю.Михальова – К.: КНУБА, 2024. – 40 с.

Розглянуто основні принципи становлення системи адміністрування землекористування як основи для формалізації прав, обмежень і обов'язків щодо земельних ресурсів в умовах динамічного розвитку земельного законодавства з урахування світового досвіду. Висвітлено зазначення адміністрування земельних ресурсів як основного інструменту, що забезпечує облік, охорону та моніторинг земель

Призначено для здобувачів II-го рівня вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

УДК 351

© А.П. Лізунова, М.Ю. Михальова, 2024

© КНУБА, 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	4
Лекція 1. Концептуальні основи земельного адміністрування. Принципи земельного адміністрування.....	6
Лекція 2. Визначення земельного менеджменту. Стандартизація земельного адміністрування.....	10
Лекція 3. Права на землю в земельному адмініструванні. Комплекс прав, обмежень та обов'язків в земельному адмініструванні.....	14
Лекція 4. Оцінка землі в земельному адмініструванні.....	18
Лекція 5. Використання землі в земельному адмініструванні. Планування сільськогосподарського використання землі.....	22
Лекція 6. Розвиток землі в земельному адмініструванні.....	26
Лекція 7. Еволюція кадастру в концепції земельного адміністрування	30
Лекція 8. Багатоцільовий кадастр. 3D Кадастр.....	34
ЗАПИТАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОГО КОНТРОЛЮ.....	38
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	40

ВСТУП

Метою та завданням освітньої дисципліни є ознайомлення студентів з основними принципами та системою адміністрування землекористування в Україні як основи для формалізації прав, обмежень і обов'язків щодо земельних ресурсів в умовах динамічного земельного законодавства України з урахування світового досвіду. Формування у студентів розуміння адміністрування земельних ресурсів як основного інструменту, що забезпечує облік, охорону та моніторинг земель.

Компетенції студентів, що формуються в результаті засвоєння дисципліни

Здатність продукувати нові ідеї, розв'язувати комплексні проблеми професійної та/або дослідницько-інноваційної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, застосовувати методологію наукової та педагогічної діяльності, а також проводити власне наукове дослідження, результати якого мають наукову новизну, теоретичне та практичне значення.

Здатність до абстрактного мислення, критичного аналізу та синтезу інформації, оцінки сучасних наукових досягнень, генерування нових ідей при вирішенні дослідницьких і практичних завдань.

Здатність ініціювати та проводити оригінальні наукові дослідження, ідентифікувати актуальні наукові проблеми, здійснювати пошук та критичний аналіз інформації, продукувати інноваційні конструктивні ідеї та застосовувати нестандартні підходи до вирішення складних і нетипових завдань.

Здатність ініціювати, обґрунтовувати та управляти актуальними науковими проектами інноваційного характеру, складати пропозиції щодо їх фінансування, реєстрації прав інтелектуальної власності, самостійно проводити наукові дослідження, взаємодіяти у колективі та виявляти лідерські здібності при виконанні наукових проектів.

Здатність використовувати сучасні методи та технології наукової комунікації державною та іноземною мовами на сучасному технологічному обладнанні з залученням цифрових технологій та новітнього інструментарію для проведення досліджень на рівні якісного виконання, яке відповідає національному та світовому рівням.

Розуміння та застосування наукових понять, теорій і методів при вирішенні прикладних професійних завдань в сфері землеустрою і кадастру.

Здатність розуміти і застосовувати нормативно-правові акти,

стандарти, інструкції та довідкові матеріали із землеустрою і кадастру та суміжних із ними галузей при рішенні прикладних професійних завдань.

Уміння досліджувати проблему та пропонувати рішення спрямовані на забезпечення сталого розвитку та запобігання негативного впливу на навколишнє середовище від використання земель.

Уміння аргументувати вибір методів та механізмів розв'язування спеціалізованих задач в області землеустрою і кадастру, критично оцінювати отримані результати та захищати прийняті рішення.

Використання відповідної вітчизняної та міжнародної термінології та форм вираження у професійній діяльності із землеустрою і кадастру.

Програмні результати навчання

Застосовувати наукову комунікацію при написанні наукових матеріалів. Володіти методологією та логікою наукового пізнання для розв'язку дослідницьких задач

Аналізувати данні різних інформаційних джерел, застосовуючи принципи системного аналізу визначати причинно-наслідкові зв'язки між значущими факторами при вирішенні прикладних професійних завдань

Здатність застосовувати теорії, принципів, технології та інноваційні методи при вирішенні питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях

Розуміти і застосовувати принципи і методи формування інформації, її систематизації і структуризації відповідно до поставлених проектних або виробничих завдань

Лекція 1 КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ. ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

Існує великий масив понять «земля»: земля як фізичний простір, земля як природні ресурси, земля як фактор виробництва, земля як просторовий базис, земля як товар та ін.

У суспільстві земля виконує багато функцій.

З фізичної точки зору, земля – це простір, де ми подорожуємо і створюємо житла, з якого ми отримуємо нашу їжу і воду, це просторовий базис для розміщення споруд, устрою шляхів сполучень.

З економічної точки зору – це фундамент, на якому будується добробут. В економіці, земля включає всі природні ресурси, поставка яких за своєю суттю є фіксованою.

З екологічної точки зору земля являє собою частину екологічної системи (грунтової, повітряної, водної, ґрунтово-фауністичної, тощо), одночасно входячи як найважливіший елемент у систему біосфери.

З юридичної точки зору – це абстрактна сукупність майнових прав. Коли земля виступає як найважливіша частина навколишнього середовища, вона є об'єктом правового регулювання різних галузей права.

З соціальної та культурної точок зору – це стрижневий корінь, який живить людей духовною поживою.

З практичної точки зору вона може розглядатися як об'єм простору, що включає до себе поверхню Землі, все майно, що міцно пов'язане з нею, а також гірські породи і мінерали, які знаходяться прямо під нею. Земля включає всі постійні будівлі і споруди, зведені на ній, всю рослинність, що виростає на ній, і площі під водними об'єктами, такими як моря і озера.

Земля має багато атрибутів, з кожним з яких потрібно поводитися обережно, якщо передбачається зробити розвиток сталим. Щоб домогтися цього, кожна країна повинна мати добрий облік земель: облік прав власності, щоб забезпечити захист власності; облік вартості, щоб забезпечити справедливість при оподаткуванні землі та нерухомості і справедливість при примусовому відчуженні землі для державних цілей; облік землекористування, щоб забезпечити ефективне управління ресурсами і стійкість; облік розвитку землі, щоб забезпечити зв'язок з правами власності, вартістю, землекористуванням.

З розвитком цивілізації поняття об'єкту земельних відносин

трансформувалося від «землі» із нечіткими межами до «земельної ділянки» із чітко визначеними межами і далі до «нерухомого майна» (нерухомі речі, нерухомість).

У земельному адмініструванні більш широке уявлення про об'єкт земельних відносин охоплює термін нерухомі речі (нерухоме майно, нерухомість).

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, що достатні для участі в тих або інших правовідносинах.

За змістом прав та обов'язків усіх суб'єктів земельних правовідносин поділяють на чотири категорії: органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель, власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель, громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель та органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин. З одним земельним об'єктом можуть бути встановлені земельні відносини кількох суб'єктів земельних відносин.

Сучасна теорія земельного адміністрування забезпечує управління земельними відносинами чотирьох видів: відносинами власності на землю; відносинами оцінки землі; відносинами використання землі; відносинами розвитку землі. У системі земельного адміністрування ці чотири види земельних відносин є взаємозалежними один від одного і взаємодіючими один з одним.

До одного об'єкта земельних відносин можуть бути визначені чотири види земельних відносин. З одним об'єктом земельних відносин можуть бути пов'язані один або кілька суб'єктів земельних відносин через чотири види земельних відносин.

ПРИНЦИПИ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

Земельне адміністрування визначають як процеси визначення, реєстрації і поширення географічної інформація про володіння, вартість і використання землі під час здійснення політики земельного менеджменту.

Процеси земельного адміністрування передбачають передачу прав на землю від однієї особи до іншої шляхом продажу, оренди, позики, дарування і спадкування, регулювання земельних і майнових стосунків, використання та охорони земель, збір доходів від земельної ділянки шляхом продажу, лізингу та оподаткування та врегулювання конфліктів, що

стосуються володіння та користування землею. Функції управління земельними ресурсами можна розділити на чотири складові: юридичного, нормативного, фінансового та інформаційного менеджменту.

Земельне адміністрування створюється на підставі комплексного підходу із використанням десяти принципів: парадигма земельного менеджменту, система земельного адміністрування, залучення людей, права, обмеження та обов'язки, кадастр, система земельного адміністрування є динамічною, множина процесів, технологія, інфраструктура просторових даних, заходи для успіху.

Парадигма – це набір принципів і практик. Принципи і практики належать до чотирьох функцій системи земельного адміністрування – землеволодіння, оцінювання земель, землекористування та розвитку земель та їх взаємодії. Ці чотири функції лежать у підґрунті функціонування ефективного використання земельних ринків та ефективного менеджменту використання земель.

Система земельного адміністрування створює інфраструктуру для реалізації земельної політики і стратегії земельного менеджменту в підтримці сталого розвитку. В інфраструктуру входять інституційні механізми, нормативно-правова база, процеси, стандарти, дані про земельні ділянки, менеджмент і поширення систем, технології, необхідні для підтримки розподілу та ринку землі, її оцінювання, використання та розвитку територій.

Визначальними є наступні компоненти системи земельного адміністрування: багатоцільовий кадастр (ядро системи земельного адміністрування); інфраструктура просторових даних (політика, технології, стандарти та людські ресурси, необхідні для ефективного збору, керування, доступу, доставки та використання геопросторових даних); множина процесів (процеси створення, запис і розповсюдження інформації про власність, вартості, використання та розвиток землі та пов'язаних з ними ресурсів); технології (сучасні геоінформаційні системи і технології (ГІС) та інформаційно-комунікаційні технології (ІКТ)); обмеження (цілі, земельна політика, критерії).

Компоненти системи земельного адміністрування взаємопов'язані і функціонують у взаємодії.

1. Залучення людей. СЗА включає в себе якісне управління, зміцнення потенціалу, інституційний розвиток, соціальну взаємодію і орієнтованість на користувачів, а не постачальників.

2. Права, обмеження та обов'язки. СЗА формує основу для концептуалізації прав, обмежень і обов'язків, що стосуються політики, місцезнаходжень і людей.

3. Кадастр. Кадастр є основою СЗА, що забезпечує просторову цілісність і унікальну ідентифікацію кожної земельної ділянки. Для земельного менеджменту необхідна надійна географічна інформація про існуючу землю та її ресурси і про правовий стан цих об'єктів.

4. Система земельного адміністрування є динамічною. Динамізм систем земельного адміністрування має чотири виміри. Перший включає зміни, що відбивають постійну еволюцію відносин люди–земля. Другий вимір – це розвиток глобалізації та використання інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ) і їхній вплив на проектування і експлуатацію систем земельного адміністрування. Третій вимір – це динамічний характер інформації у СЗА, такий як зміни у власності, оцінюванні нерухомості, землекористуванні та через розділення земельних ділянок. Четвертий вимір включає до себе зміни у використанні земельної інформації.

5. Множина процесів. Земельне адміністрування стосується в основному процесів, а не організацій. Системи земельного адміністрування не можуть бути зрозумілими, або реформовані без розуміння їхніх основних процесів, якими є процеси володіння, використання, оцінювання та розвитку.

6. Технологія. Ефективність СЗА досягається завдяки використанню сучасних геопросторових технологій та інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ) для роботи із земельними даними.

7. Інфраструктура просторових даних (ІПД). Ефективним та дієвим СЗА, які підтримують сталий розвиток, потрібна для роботи інфраструктура просторових даних. ІПД є сприятливою платформою, яка пов'язує людей з інформацією.

8. Заходи для успіху. Успішні системи земельного адміністрування визначаються їхнім умінням керувати і землею ефективно та з меншими витратами. Успіх системи земельного адміністрування не залежить від складності правових основ або витонченості технологічних рішень. Успіх залежить від прийняття відповідних законів, інститутів, процесів і технологій, призначених для конкретних потреб країни або юрисдикції.

Лекція 2 ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ. СТАНДАРТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ.

Земельний менеджмент – це процес приведення фізичних ресурсів землі у такий стан, щоб отримати позитивний результат. Він охоплює всі види діяльності, пов'язані з раціональним використанням ресурсів, включаючи землеробство, видобуток корисних копалин, організацію раціонального використання об'єктів нерухомості і володінь, а також територіальне планування міст та сільської місцевості.

Земельний менеджмент включає будівництво комунальних об'єктів і комунікацій та управління ними, раціональне використання земельних ресурсів, (наприклад, лісове господарство, раціональне використання ґрунтів або сільське господарство), реалізацію політики у сфері використання земель, оцінювання впливу на навколишнє середовище і моніторинг видів діяльності, які впливають на ефективне використання земель.

У підтримці сталого розвитку земельний менеджмент може бути описаний трьома компонентами: земельна політика; земельна інформаційна інфраструктура; функції земельного адміністрування.

Завдяки інтеграції цих компонентів гарантується, що будь-який новий розвиток або зміна землекористування узгоджується із прийнятою земельною політикою і поточною або оновленою земельною інформацією, сприяючи таким чином сталому розвитку.

Земельне адміністрування залучає до участі найрізноманітніші верстви суспільства, в тому числі:

- уряди країн – при здійсненні їхніх адміністративних функцій, формуванні податкової політики, вирішенні завдань економічного розвитку, забезпеченні ринкової інформацією;

- регіональні та місцеві органи – при просторовому плануванні, оцінюванні земель та фінансуванні місцевих обслуговуючих галузей, вдосконаленні й контролі використання земель, земельному менеджменті та забезпеченні доступу до інформації про землю і нерухомість;

- компанії та громадяни – при захисті їхніх прав, забезпеченні соціальної стабільності, отриманні житла за допомогою іпотечного кредитування, розкритті ринкових можливостей і потенціалу для інвестицій та розвитку, переселенні та передачі прав власності на нерухомість.

Приймати державні управлінські рішення та реалізовувати права

власника на державному, регіональному і місцевому рівнях можна тільки на підставі матеріалів аналізу, прогнозування і планування землекористування.

Земельне адміністрування стало суттєвою підтримкою для розвитку земельного менеджменту. Відповідно, сталого розвитку можна досягнути взаємопов'язаними засобами, які використовують підхід децентралізації і стратегію раціонального управління.

Механізми земельного адміністрування, включаючи децентралізацію і централізацію, як правило, знаходяться під впливом національної культури, а також інституційних механізмів в області земельного адміністрування.

Існує три основних форми децентралізації, які можуть бути визначені конкретними функціями, що були передані від центрального до регіонального органу. Ці форми можуть бути визначені за допомогою шаблонів передачі ресурсів та відповідальності зацікавлених сторін у процесі прийняття рішень.

Першою формою децентралізації є деконцентрація, яка полягає у передачі ресурсів і повноважень з прийняття рішень від центральної до місцевої відповідальності. Другою формою децентралізації є передача, яка відбувається там, де місцеві зацікавлені сторони приділяють більше уваги наданню державних послуг. Третьою формою децентралізації є делегування, яке включає до себе передачу ресурсів і влади від уряду до організацій за межами бюрократичних структур через бізнес-орієнтовану програму, або програму приватизації.

Успіх децентралізації значно залежить від обстановки в країні і потенціалу місцевих зацікавлених сторін, соціальних інститутів і політичної влади.

Найважливішим критерієм децентралізованого земельного адміністрування є ефективність управління. Впровадження місцевого земельного адміністрування має на меті підтримку сталого розвитку землі. Це вимагає кращого розуміння складних взаємозв'язків, які визначають системи децентралізованого управління.

Теорія земельного адміністрування охоплює різні процеси, які використовують для реалізації трьох видів завдань: ідентифікації землі, визначення інтересів до землі та організації інформації або інвентаризації. У країнах з ринковою економікою ці завдання пов'язані з основними функціями володіння, використання, оцінки та розвитку.

У земельному адмініструванні земельні відносини встановлюються в результаті виконання чотирьох основних функцій: володіння землею; оцінювання землі; використання землі; розвиток землі.

Чотири функції земельного адміністрування відрізняються своєю професійною спрямованістю, і, як правило, здійснюються за допомогою поєднання роботи професіоналів, в тому числі землевпорядників, геодезистів, фахівців геоінформатики, юристів, оцінювачів, земельних економістів, планувальників і розробників.

Кожен процес в ключових областях земельного адміністрування потребує проектування і побудови, а потім управління. Незалежно від рівня розвитку країни кожен процес має включати й об'єднувати всі процеси земельного адміністрування, а не тільки підхід індивідуальної діяльності, наприклад, такої як кадастрова зйомка, реєстрація земельних ділянок, їх з'єднання і поділ, або оцінювання. Дизайн для кожного процесу повинен так само враховувати питання, що стосуються потенціалу і соціального середовища.

Політика сталого розвитку вимагає, щоб чотири функції земельного адміністрування були стратегічно інтегрованими. Це досягається у чотири основні способи: в теорії ці функції розглядають як чотири частини єдиного цілого, а не як незалежні діяльності; це означає, що кожна функція не є самоціллю, але всі чотири разом є засобом для сприяння сталому розвитку; процеси, які використовують для реалізації функцій, повинні спрямовуватись на сталий розвиток; інформація та результати, породжені процесами, повинні бути взаємно поділеними і мати широкий доступ; всі функції мають бути побудовані на ядрі кадастрових знань.

Всі чотири функції земельного адміністрування взаємопов'язані. Взаємопов'язаність зумовлюється тим, що концептуальне, економічне та фізичне використання землі впливають на вартість землі.

Ключовими процесами земельного менеджменту є бізнес-процеси, що проводяться головним чином державними установами. Реформа або зміни тягнуть за собою використання знань, навичок, методів, способів і систем, щоб визначати, контролювати і вдосконалювати технологічні процеси з метою досягнення клієнтської задоволеності.

СТАНДАРТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

У системах, що працюють з паперами і в комп'ютеризованих системах стандарти необхідні для ідентифікації об'єктів, угод, відносин між

об'єктами (наприклад, між парцелями, в більш загальному сенсі – між просторовими об'єктами) і людьми (наприклад, громадянами, юридичними особами та ін.), а також для категорій землекористування, вартості землі, картографічного відображення об'єктів.

Стандарт є обов'язковим для спілкування професіоналів, для системи проектування, системи розробки та системи реалізації цілей та для цілей обміну даними та управління якістю даних.

Стандартизація умов необхідна для сумісності даних, спільного використання їх частини, обміну даними і побудови інфраструктури просторових даних (ПД). Таким чином, стандарт домену земельного адміністрування може служити наступним цілям.

1. Створення загальної онтології неявної моделі. Це дозволяє стимулювати комунікації між залученими персонами в межах однієї країни та між різними країнами.

2. Підтримка розвитку прикладного програмного забезпечення для земельного адміністрування. Підтримка розвитку систем земельного адміністрування означає надання розширеної основи для ефективної та результативної розробки систем земельного адміністрування.

3. Спрощення процедур кадастрового обміну даними в розподіленій системі земельного адміністрування. Може бути між кадастрами, реєстрами земель між муніципалітетами або між країнами.

4. Підтримка управління якістю даних в земельному адмініструванні. Використання стандартів сприяє уникненню протиріч між даними, які ведуться в різних організаціях; дублювання даних можна уникнути, наскільки це можливо.

Уніфікована модель даних, яка буде реалізована, має сприяти виявленню існуючих протиріч. Для створення систем земельного адміністрування розроблено два ключові стандарти:

– стандарт ISO 19152:2012 «Географічна інформація – модель домену земельного адміністрування (LADM)». Це міжнародний стандарт, який одночасно є стандартом Європейського комітету із стандартизації CEN.

– «Специфікація даних про кадастрові ділянки INSPIRE – технічні керівні принципи 3.1». Специфікація INSPIRE акцентує увагу на географічній частині кадастрових даних.

Лекція 3 ПРАВА НА ЗЕМЛЮ В ЗЕМЕЛЬНОМУ АДМІНІСТРУВАННІ. КОМПЛЕКС ПРАВ, ОБМЕЖЕНЬ ТА ОBOB'ЯЗКІВ В ЗЕМЕЛЬНОМУ АДМІНІСТРУВАННІ

Права на землю іноді називають інтересами до землі тому, що коли відбувається «передача землі», то інтереси до землі передаються від однієї людини до іншої.

Ці інтереси до землі можуть являти певні види прав: право власності на землю, право володіння земельною ділянкою, право користування, право покупки (у деяких країнах іноземці не можуть придбати це право, а в інших – існують спеціальні обмеження у прикордонних районах) і права на продаж або здавання в оренду.

Право власності на землю пов'язано із певними інтересами до землі. Право власності – це право володіння, користування, розпорядження. Зміст цих прав можна визначити наступним чином. Право володіння – це речове право, при якому його власник має право володіти і користуватися річчю на свій розсуд. Право користування – це право добування з речей їхніх корисних властивостей (наприклад, збирати врожай). Право розпорядження – це право визначати юридичну долю речі, це надана власникові можливість встановлювати, змінювати і припиняти правовідносини з приводу належного йому майна.

Власності кондомініуму мають різні форми, починаючи від багатоквартирних будинків, використовуваних виключно для цілей проживання, до тих, які містять як житлові будинки, так і простір, що використовується для комерційних цілей. Ці власності можна продовжити вертикально, як в багатоквартирних будинках, так і горизонтально, в будинках звичайної забудови.

У земельному адмініструванні правові відносини до землі встановлюються шляхом виконання функції «володіння землею», яка взаємопов'язана та взаємодіє з іншими трьома функціями (оцінювання землі, використання землі, розвитку землі).

Володіння землею – це процеси, пов'язані із забезпеченням прав на землю й інвестуванням зручностей до землі та їхнім розподілом, обліком і безпекою; кадастрове картографування та зйомки для визначення меж земельних ділянок; створення нової земельної власності або альтернативної існуючої власності; передача земельної власності або землекористування через продаж, оренду, або забезпечення кредиту; менеджмент та винесення

судового рішення сумнівів і суперечок, що стосуються прав на землю та меж земельних ділянок.

Можна визначити п'ять основних процесів функції «володіння землею», які є загальними для більшості територій: оформлення (реєстрація) прав власності на землю; передача земельних ділянок за договорами (купівля, продаж, іпотека та лізинг); передача земельних ділянок через соціальні події (смерть, народження, шлюб, розлучення, виключення і включення в склад керуючої групи); формування нових земельних ділянок або власності (розділення і консолідація); визначення меж земельних ділянок.

Ідентифікація меж зазвичай не викликає труднощів, якщо межі добре документовані і закріплені знаками або взаємно узгоджені з прилеглими власниками за розділовою лінією.

Встановлення меж в СЗА включає до себе ряд під процесів: маркування меж на місцевості, включення меж у кадастр або кадастрову карту, підтримання узгодженості між межами на місцевості і записаними межами. Якщо виникають розбіжності, виникає необхідність визначення меж відповідно з цілою низкою критеріїв, в тому числі історією землекористування, правовим статусом меж, фізичним доказом меж, інформацією з титулу та кадастру, наявністю кваліфікованих геодезистів.

Ідентифікація кордонів у кадастровій системі піднімає нагальну проблему досягнення і підтримання узгодженості між кордонами на місцевості і кордонами в базі кадастрових записів. Різні варіанти, як правило, відображають різні правові рішення, прийняті для врегулювання порушень землекористування і несприятливих володінь, з одного боку, а також правовий статус кордонів, з іншого боку. У деяких крайнощах невідповідність може бути усунута шляхом примусу.

КОМПЛЕКС ПРАВ, ОБМЕЖЕНЬ та ОBOB'ЯЗКІВ В ЗЕМЕЛЬНОМУ АДМІНІСТРУВАННІ

Одне з першочергових завдань для сталого розвитку полягає в розширенні можливостей сучасного земельного адміністрування для управління правами, обмеженнями і обов'язками. Ключ до вирішення цієї задачі лежить не через управління самою землею, а в управлінні бізнес-процесами і системами адміністрування, які торкаються і впливають на діяльність людини у ставленні до землі.

Історично права на землю еволюціонували, для підтримки родючості

грунту, інвестицій, пов'язаних із землею, і управління раціональним використанням природних ресурсів на стійкій основі.

Головні права – це власність і довгострокова оренда. Ці права, як правило, здійснюються через кадастрові/земельні реєстраційні системи, що розвиваються. Інші права, такі як сервітути, іпотека, часто включаються в реєстраційні системи.

Існує два підходи концептуалізації прав:

- оформлення прав на землю через системи реєстрації у традиційних кадастрових системах;
- визнання неформальних прав через континуум прав на землю.

Найбільш поширеними у світі системами реєстрації є системи, які базуються на «реєстрації документів» (deeds registration), і системи, де основою є «реєстрація прав або титулів» (title registration).

У системах, які базуються на реєстрації документів до реєстру вноситься запис про передачу (договір передачі) прав на нерухомість як будь-яку приватну угоду. При цьому держава не несе ніякої відповідальності за ці угоди.

В системах, де основою є реєстрація прав або титулів, реєструється факт самої угоди, оформлений відповідним чином, права та обмеження, які становили предмет угоди, а також нерухомість, яка відображається на спеціальних крупно масштабних картах. Всі дії відбуваються відповідно до встановленої законодавством процедури, де держава гарантує коректність угод і несе відповідальність у випадках виникнення порушень прав власників.

Ключова різниця виявляється в тому, що записується тільки угода (Deeds System) або записується і фіксується сам титул (Title System). Система справ є в основному реєстром власників з упором на те, «хто чим володіє», а система титулів – це реєстр власності, представляє «те, що належить кому».

В абсолютній більшості країн реєстраційна система складається з двох частин:

- картографічної – плани масштабу 1:500–1:5000, на яких відображена інформація про межі власності, адміністративні кордони, математичну основу планів (система координат, геодезичні пункти), кадастровий номер (ідентифікатор) ділянки, основні елементи місцевості (споруди, шляхи сполучень, гідрографія, ліси тощо);
- документальної інформації, до якої належать: кадастровий номер,

реєстраційний номер в реєстрі власності, адреса, муніципальний код власника, коли і як створена власність, права та обмеження щодо власності та ін.

У країнах загального права, особливо в країнах Британської співдружності, набула поширення система Торренса (Torrens system) як різновид системи юридичного кадастру.

Система Торренса – це метод реєстрації титулу, в якому чистота (доброякісність) титулу встановлюється урядовим агентством, яке потім реєструє титул і видає власнику посвідчення титулу як юридична підстава його прав.

Існує два підходи до обмеження власності (Property Restrictions):

- підхід вільного ринку (поточні дебати): власники землі не повинні бути зобов'язані нікому і мати повний домен над своєю землею;
- підхід централізованого планування (Європейська перспектива): роль демократичного уряду включає планування і регулювання землі систематично для цілей суспільного блага.

Більш конкретна земельна політика закладена в галузевих земельних законах у таких областях як сільське господарство, лісове господарство, житлове будівництво, природні ресурси, охорона навколишнього середовища, водопостачання, спадщина та ін. Ці закони визначають цілі в різних областях та інституційні механізми для досягнення цих цілей, дозвільні процедури, інформаційну політику, обробку спорів та ін.

Обов'язки власності (Property responsibilities) більш належать до соціальних, етичних зобов'язань або відношень до екологічної стійкості та якісного господарювання. Приватні особи та інші суб'єкти повинні утримувати землю і майно таким чином, щоб відповідати культурним традиціям і способу доброї етичної поведінки. Це прийнято і в юридичному, і в соціальному аспектах.

Системи менеджменту використання землі в різних країнах розрізняються залежно від історичного розвитку і культурних традицій. В цілому, відносини в певній мірі визначаються культурним і адміністративним розвитком країни або юрисдикції.

Лекція 4 ОЦІНКА ЗЕМЛІ В ЗЕМЕЛЬНОМУ АДМІНІСТРУВАННІ

Другою функцією сучасного земельного адміністрування є функція «оцінка землі». Сучасна теорія земельного адміністрування встановлює наступне визначення функції «оцінка землі»:

«Оцінка землі (Land valuation) – це процеси та інститути, пов’язані з оцінкою вартості землі та земельної власності; розрахунок і збір надходжень через оподаткування; менеджмент і судові розгляди спорів щодо оцінки земель та податкових спорів».

У сучасному земельному адмініструванні визначальним є те, що функція «оцінки землі» взаємопов’язана і взаємодіє з іншими трьома функціями володіння землею, використання землі, розвиток землі.

Земля є базисом, з якого країна та її громадяни можуть отримувати матеріальні цінності: окремі власники можуть домогтися багатства через удосконалення і розвиток своєї нерухомості; уряди отримують надходження через податки на нерухомість .

Ці два елементи взаємозалежні. Зростання вартості нерухомості може призвести до збільшення податкових надходжень для уряду, а збалансована система оподаткування нерухомості стимулюватиме економічне зростання і розвиток землі та об’єктів нерухомості.

Цінність землі характеризують кілька значень у зв’язку з оцінюванням вартості землі, оподаткуванням землі та нерухомості. Ключові поняття як ціна, витрати, вартість нерухомості визначені в міжнародних стандартах оцінки, європейських та національних стандартах оцінки.

Всі види вартості поділяються на дві основні групи: ринкова вартість; неринкова вартість, інша, ніж ринкова вартість.

Ринкова вартість (Market Value) – “Розрахункова сума, за яку актив можна обміняти на дату оцінки між згодним покупцем і відповідальним продавцем в ринкових транзакціях після належного маркетингу, в якому кожна сторона діяла зі знанням справи, розважливо і без примусу».

До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Оцінка вартості нерухомості – процес визначення ринкової вартості об'єкта або окремих прав відносно оцінюваного об'єкта нерухомості.

Оцінювання земель пов'язане:

- із категоризацією кожного об'єкта нерухомості згідно з узгодженим набором ознак, що стосуються його використання, розміру, типу конструкції й поліпшення;

- зі збором і аналізом відповідних ринкових даних, включаючи дані про ціни реалізації, орендну плату, витрати на матеріально–технічне забезпечення будівництва, а також відомості про дату, коли вони застосовувалися;

- із визначенням вартості кожного об'єкта нерухомості згідно з офіційним порядком, за яким можливо застосування автоматизованих систем масової оцінки.

Оцінювання землі та майна може здійснюватися за допомогою двох різних підходів, які, зазвичай, називають індивідуальним і масовим оцінюванням.

Індивідуальне оцінювання зазвичай проводиться на прохання власника з різних причин: передбачуваного продажу, соціальних заходів, для іпотеки або страхування майна та ін.

Масове оцінювання проводиться в основному для цілей оподаткування, введених урядом. Масові оцінки, як правило, ґрунтуються на стандартних моделях оцінки.

Метою індивідуального оцінювання є визначення ринкової або будь-якої іншої вартості одиначної земельної ділянки на дату оцінювання незалежними оцінювачами відповідно з прийнятими стандартами та методами оцінювання.

Індивідуальне оцінювання об'єкта нерухомості зазвичай проводиться для підтримки операцій (таких як купівля–продаж, оренда, застава, спадкування, дарування) подання інформації та аналізу господарської діяльності.

Процес оцінювання застосовується для отримання обґрунтованого розрахунку цінності нерухомості з урахуванням всіх істотних даних. Оцінювачі розраховують вартість нерухомості за допомогою спеціальних методик, які відображають три різних методи аналізу даних: аналіз витрат, зіставлення продажів і капіталізація доходів. Один або кілька з цих підходів можуть використовуватися у всіх розрахунках вартості.

Вибір методу залежить від виду нерухомості, призначення

оцінювання, а також якості та кількості наявних для аналізу даних. Усі три методи застосовні до багатьох оціночних завдань.

Масове оцінювання одночасно охоплює багато груп подібних об'єктів нерухомості. Масове оцінювання земель являє собою процес оцінювання груп об'єктів нерухомості на задану дату, використовуючи загальні дані, стандартні процедури та статистичні перевірки.

Масове оцінювання має ґрунтуватися на політичних рішеннях з оподаткування нерухомості та запровадження законодавчої бази для оподаткування нерухомості. Воно має включати: розробку моделей масового оцінювання, засобів і процедур; освіту та навчання спеціалістів з масового оцінювання та державних службовців, що беруть участь в масовому оцінюванні; створення та управління загальнонаціональною мережею установ оцінювання по всій території; створення системи контролю якості, що забезпечує узгодженість і однорідність результатів масового оцінювання для подібних груп об'єктів нерухомості по всій країні; збір і аналіз даних про земельний ринок, а також інших даних, які використовуються моделями масового оцінювання; обслуговування та оновлення баз даних масового оцінювання; розвиток і впровадження системи оскарження оцінок населенням.

Масове оцінювання виконується в інтересах суспільства або безпосередньо державними установами, або фахівцями з приватного сектору, які працюють за державними контрактами відповідно з правилами і методиками, розробленими і затвердженими урядом країни. Для оподаткування землі важливо забезпечити використання одноманітних методів по всій країні.

Відповідно до існуючої нормативно-правової бази грошове оцінювання земель передбачає використання, обробку й аналіз великих масивів просторових даних. Це зумовлює застосування для оцінювання земель ефективних ГІС-технологій, призначених для обробки і аналізу просторових даних.

При залученні ГІС у процес оцінювання землі варто виділити переваги, які значно підвищують якість грошового оцінювання: автоматизація збирання, систематизації та обробки вихідних даних (як картографічних, так і табличних); геоінформаційний аналіз бази даних земельних ділянок (просторовий аналіз площ об'єктів, їх конфігурації; оверлейний та буферний аналіз окремих факторів оцінки; застосування методів інтерполяції й аналізу поверхонь); швидкий пошук, сортування та

вибірка результатів грошової оцінки окремих земельних ділянок; якісна підготовка та виведення на папір результатів оцінки.

За підрахунками при застосуванні ГІС в проектах з грошового оцінювання території, робота прискорюється у 3 рази, кількість необхідних працівників скорочується в 3–4 рази, що призводить до істотного здешевлення проектних робіт.

Податки на власність, як правило, справляються як невеликий відсоток від оціночної ринкової вартості майна, що забезпечується за рахунок державної системи масової оцінки. У деяких країнах, однак, податки стягуються в основному на багатство, а не на землю та поліпшення. Типові податки включають: земельний податок, який, як правило, справляється у відсотках від оціночної вартості землі без будівель, але що включає благоустрій території, наприклад, під'їзні дороги, каналізацію та ін.; податок на майно, що стягується у відсотках від оціночної ринкової вартості від загальної суми власності, включаючи будівлі та інші поліпшення; прямі податки на нерухомість, якщо земля, поліпшення або земля разом з поліпшеннями розглядаються як оподатковувані об'єкти

Податки на нерухомість відносно легко вводити, якщо тільки є відповідне законодавство і достатня кількість фахівців–оцінювачів. Порядок, якого слід дотримуватися, включає: ідентифікацію та картографування всіх об'єктів нерухомості, які підлягають оподаткуванню; категоризацію та оцінку кожного об'єкта нерухомості згідно із затвердженими методиками; ідентифікацію тих, хто повинен платити податок; складання поіменної оціночної відомості; оповіщення окремих платників податку на нерухомість стосовно того, що їм доведеться платити; збір податків; порядок оскарження для платників податків, які не згодні з їхньою оцінкою.

Податки на нерухомість, як правило, засновані на розрахунковій ринковій вартості нерухомості. Платники податків часто плутають це з продажною ціною, за яку куплено їхню нерухомість. Продажна ціна може бути використана як база для податку на передачу правового титулу, іноді званого гербовим збором, в той час як річні податки на нерухомість пов'язані з вартістю за оцінюванням.

Лекція 5 ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ В ЗЕМЕЛЬНОМУ АДМІНІСТРУВАННІ. ПЛАНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ

Третьою функцією сучасного земельного адміністрування є функція «використання землі», яка взаємопов'язана і взаємодіє з іншими трьома функціями (володіння землею, оцінки землі, розвитку землі).

«Використання землі (Land use) – це процеси й інститути, пов'язані з управлінням використанням землі через прийняття політики планування і правил використання землі на національному, регіональному та місцевому рівнях; забезпечення дотримання правил використання землі; менеджмент і судові розгляди конфліктів використання землі».

Термін «управління використанням земель» означає будь-яке обмеження або адміністративні дії, в тому числі інженерні та організаційні елементи управління, що виникають у зв'язку з необхідністю зменшення ризиків для здоров'я людини і навколишнього середовища.

Менеджмент землекористування включає управління використанням земель в міських і сільських районах, а також раціональним використанням природних ресурсів.

Право користування землею може бути обмежене через суспільні правила використання землі, положення галузевих правил використання землі, а також різні види приватних правил, які встановлюються для окремих приватних земельних ділянок таких як сервітути і заповіді.

Європейська економічна комісія у 1997 р. визначила чотири основні традиції просторового планування

1. Підхід регіонального економічного планування, де просторове планування використовується як політичний інструмент проводити широкі соціальні та економічні цілі, особливо щодо нерівності в багатстві, зайнятості та соціальних умов різних регіонів країни.

2. Комплексний інтегрований підхід, де просторове планування ведеться шляхом систематичної і формальної ієрархії планів.

3. Підхід менеджменту землекористування, де планування є більш технічною дисципліною щодо управління використанням земель.

4. Урбаністичний підхід, де ключовий акцент робиться на архітектурному смаку і міському дизайні.

Управління використанням земель (Land Use Control) включає будь-який тип фізичного, юридичного, адміністративного механізму, який

обмежує використання або обмежує доступ до нерухомості для запобігання або зменшення ризиків для здоров'я людини і навколишнього середовища .

Фізичні механізми охоплюють різноманітні проектні засоби, щоб утримувати або зменшити забруднення та/або фізичні бар'єри, щоб обмежити доступ до власності, такі як огорожі або знаки.

Правові механізми, що застосовують для управління використанням земель, вводяться, щоб забезпечити постійну ефективність обмеження землекористування, вводяться як частина процесуального рішення. Правові механізми включають обмежувальні умови, сервітути, і документи повідомлень.

Адміністративні механізми включають повідомлення, прийняті місцеві плани використання земель, постанови (декрети), дозволи на будівництво або інші системи існуючого управління використанням земель, які можуть застосовуватися, щоб гарантувати дотримання обмежень у використанні.

Управління використанням землі може бути виконано через просторове планування в міських й сільських районах.

Для управління використанням землі в країнах Америки та Європи зазвичай використовується зонінг (zoning). Зонінг регулює види діяльності, які можуть бути розміщені на певній ділянці землі, а також обсяг, відведений для цих видів діяльності, і шляхи та форми розташування будівель. Він уточнює дозволене використання і стандарти для земельної ділянки.

Міські зони відповідно з дозволеним видом діяльності часто розділяють на наступні основні категорії: житлові; змішані (наприклад, житлові-комерційні); комерційні; промислові; спеціальні (наприклад, електростанції, спортивні комплекси, аеропорти, торгові центри тощо). Кожна категорія може мати кілька субкатегорій.

Стандарти розвитку земельної ділянки – це правила, які визначають, як будівлі, споруди можуть бути розміщені на земельній ділянці. Вони включають параметри, такі як висота будівлі, відступи, коефіцієнт корисної площі поверху, сумісність сусідства, екранування, озеленення та обмеження водонепроникності покриття.

Планування міського використання землі (Urban land-use planning) здійснюється під час проектування нових міст або районів, регулювання існуючих міських територій, міської регенерації, під час поліпшення і захисту міського середовища.

Інструменти планування міського використання землі можуть істотно відрізнятися від країни до країни, від основних засобів управління міським розвитком до дуже складних систем управління плануванням, що покриває економічні та екологічні проблеми.

ПЛАНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ

Прийняття рішень про використання земельних ділянок у сільській місцевості є досить актуальним в сучасному суспільстві, в якому зростаючий демографічний тиск і змішана економіка створює велику конкуренцію між різними видами використання землі. Процес планування щодо використання земель можна уявити наступною узагальненою послідовністю дій і рішень: визнання необхідності змін; визначення цілей; формулювання пропозицій, залучення альтернативних форм землекористування, та визнання їхніх основних вимог; розпізнавання та розмежування різних типів земель у певному районі; порівняння і оцінка кожного типу земель для різних видів використання; вибір пріоритетного використання для кожного типу земель; дизайн проекту, або інший детальний аналіз з обраної множини альтернатив для різних районів області; рішення щодо реалізації; реалізація; моніторинг експлуатації.

Планування використання землі розглядається як «розподіл землі для різних категорій застосування згідно критеріям, що сформульовані у ході земельно-оціночних процесів» (Rural land use planning).

Системи сільського планування ускладнюються окремими системами секторального планування, що управляють такими ресурсами як якість ґрунту, якість пейзажу, сировини, і доступність води.

Системи охорони навколишнього середовища можуть захистити великі площі або створити захисні зони уздовж берегових ліній, навколо пам'яток національного інтересу, або захисту пейзажів і видів.

Лісні зони вимагають інтенсивного управління кількома різними, а іноді і суперечливими політиками. Виробництво деревної тріски, наприклад, вступає у конфлікт з наданням житла для представників дикої фауни та флори. У багатьох країнах лісова політика використовує багатофункціональний підхід, що поєднує сучасне лісове виробництво з охороною навколишнього середовища та включенням розважальних заходів.

Сировинні матеріали як метали, гравій, глини і крейда, є обмеженими ресурсами. Тому національна політика часто прагне обмежити споживання сировини, щоб забезпечити довгострокові її поставки.

Екологічна політика зазвичай включає положення щодо запобігання та контролю забруднення повітря, землі і води, а також положення, що стосуються шуму та поводження з відходами.

Консолідація земель регулює структуру агрохолдингів в сільських районах для оптимізації умов для сільськогосподарського виробництва.

Консолідація земель також використовується для полегшення оновлення міст і розробок центру міста. У цих випадках процес, як правило, називають санацією землі (land readjustment).

Земельна політика, системи управління землекористуванням і земельний інформаційний менеджмент мають бути інтегровані для забезпечення узгодженості існуючих і майбутніх землекористувань із земельною політикою, а також із плануванням, з галузевими правилами та з рішеннями, що ухвалюються на підставі використання повних актуальних земельних інформаційних систем.

Успішну системну інтеграцію забезпечують три основних принципи: децентралізація обов'язків планування; комплексне планування; участь громадськості.

Децентралізація обов'язків планування включає:

- створення локальної представницької демократичної відповідальності для місцевих потреб;
- об'єднання відповідальності за ухвалення рішень з підзвітністю з точки зору економічних, соціальних та екологічних наслідків;
- застосування процедури моніторингу і реалізації.

Комплексне планування спирається на об'єднання цілі і завдань, структури, планування землекористування і правил землекористування в одному документі планування, що охоплює всю юрисдикцію.

Участь громадськості рекомендується для створення більш широкої поінформованості громадян і розуміння ними необхідності правил планування, для включення діалогу між урядом і громадянами про раціональне використання природних ресурсів загальної міської та сільської місцевості.

Лекція 6 РОЗВИТОК ЗЕМЛІ В ЗЕМЕЛЬНОМУ АДМІНІСТРУВАННІ

Четвертою функцією сучасного земельного адміністрування є функція «розвиток землі», яка взаємопов'язана і взаємодіє з іншими трьома функціями (володіння землею, оцінка землі, використання землі).

«Розвиток землі (Land development) – це процеси й інститути, пов'язані з будівництвом нової фізичної інфраструктури; реалізація планування будівництва; придбання землі для суспільних потреб; експропріація; зміна використання землі через надання дозволу на планувальні роботи; будівництво та дозволи використання землі; розподіл витрат на розвиток».

Термін «розвиток землі» (освоєння землі, забудова) належить до процесів реалізації планування землекористування або пропозицій щодо розвитку для будівництва нових міських кварталів і нової фізичної інфраструктури та управління зміною існуючого міського або сільського землекористування через надання дозволів планування і дозволів у сфері землекористування. Залежно від масштабу проекту розвитку, процес може включати до себе низку заходів, таких як придбання землі, розділення, правова оцінка та згода планування, дизайн-проект, будівельні роботи, і розподіл стимулів розвитку та витрат. Цей процес також включає до себе ряд осіб і організацій, таких як землевласники, розробники, державні органи, будівельні підрядники і фінансові інститути.

Кадастрові записи і особливо кадастрові карти відіграють ключову роль у сприянні управління розвитку земель. Юридичні права на землю та існуючі межі власності становлять початкову точку будь-якого розвитку. Тому оновлення кадастрових записів і карт є суттєвим для триваючого процесу управління землекористуванням.

Розвиток земель можна розглядати як реальні результати процесу планування – це кінцевий результат реалізації прийнятих заходів земельної політики. Управління розвитком означає, що державні органи мають бути впевнені, що будь-який розвиток і будівельна діяльність здійснюються відповідно до прийнятих планів і законів, тим самим сприяючи сталому майбутньому.

Майже всі країни мають системи, що дозволяють управляти процесом розвитку землі. Проте ефективність цих систем значно варіюється залежно від зрілості інституційної структури і загальних економічних, судових і

культурних умов. Ефективність систем земельного адміністрування можна виміряти ступенем несанкціонованого розвитку – тобто, чи відповідає фактичний розвиток заявленим цілям планування.

Ключовими засобами управління розвитком є дозволи на будівництво (або дозволи планування) та дозволи на поділ (розділення) земельної ділянки. Роль дозволу на будівництво є основною. Тим не менш, управління розділенням є ще одним важливим інструментом у процесі розвитку землі, що регулює доступ до власності.

В більшості країн тільки більш узагальнені правила включаються до державних законів, наприклад, мінімальний/максимальний розмір ділянок. Важливим є те, що розділення землі має бути можливим, тільки коли мета розвитку здійснюється відповідно до прийнятої політики планування.

Процес розвитку земель включає до себе перетворення нерозвинених земель на розвинені землі, які безпосередньо впливають на вартість землі.

Розвиток землі та його вплив на вартість землі можна розділити на чотири етапи.

Перший етап. У більшості країн вартість землі або ціни на нерухомість визначаються ринком. Коли має місце очікування можливостей розвитку для незабудованих земельних ділянок, таких як галузі сільського та лісового господарства, вартість землі має тенденцію до зміни відповідно.

Другий етап. Після прийняття детального плану використання землі, вартість землі відбиватиме цю нову можливість землекористування. У деяких країнах це збільшення вартості підлягає оподаткуванню, оскільки додана вартість створюється суспільним розвитком, а не діями власника.

Третій етап з'являється для індивідуальної земельної ділянки з детальним планом наміченого будівництва після сплати за послуги розділення та завершення підведення дороги, води й каналізації.

Четвертий етап з'являється після завершення будівельних робіт. Остаточна вартість землі та індивідуальні властивості змінюватимуться залежно від ступеня використання, якості проектування і будівництва. Остаточне значення вартості землі в кінцевому рахунку визначатиметься ринковими попитом і пропозицією і в деяких випадках може бути нижчим за фактичні витрати на розвиток.

Процес розвитку власності може бути організований по-різному залежно від ролі учасника процесу. Учасниками процесу можуть бути землевласники, професійні девелопери, фінансові інститути, планувальники, будівельні підрядники, професійні консультанти.

Для конкретного проекту розвитку процес може включати до себе цілу низку заходів та процедур, якими зазвичай є: концепція дизайну; оцінка ділянки; техніко–економічне обґрунтування, в тому числі опції придбання земельних ділянок та розвитку; детальне проектування й оцінювання; затвердження проекту від планування і будівельного нагляду; укладення контрактів на будівництво; маркетинг, менеджмент і розпорядження майном.

Для оцінювання потенціалу власності розробнику необхідно: визначити кращі можливі застосування ділянки землі або майна в майбутньому у відповідності з плануванням; оцінити ринкову вартість землі і час, коли застосувати її до певного використання; врахувати час, який має пройти до використання землі; оцінити витрати на виконання робіт, необхідних, щоб розвинути землю до пропонованого використання.

Будь-який процес розвитку землі є унікальним з точки зору охоплення, процесів, і акторів.

У процесі реалізації великих схем регенерації, наприклад, під час перетворення старих промислових районів на сучасне міське використання часто з кількома видами землекористування, виникає завдання з придбання землі. Рішення цього завдання пов'язане з використанням наступних видів земельних політичних інструментів:

- придбання землі за угодою, де державні органи, такі як муніципалітет, придбають землю через приватні угоди з власниками для досягнення цілей розвитку;

- земельна банківська справа, де муніципалітети, зокрема, можуть накопичувати великі площі у державній власності землі і тим самим керувати пропозицією землі для розвитку у певні області;

- експропріація або примусове відчуження дозволяє будь-якому рівню уряду купівлю землі в інтересах суспільства проти повного відшкодування ринкової вартості; громадським інтересом можуть бути дороги загального користування, парки, та об'єкти обслуговування, такі як школи та установи охорони здоров'я;

- переважні права передбачають, що землевласники пропонують свою нерухомість на продаж спочатку муніципалітету і зазвичай за ринковою вартістю;

- фінансові стимули, які можуть включати субсидії для заохочення конкретного розвитку у певний час і у певному місці; стимули можуть знизити ціни на землю, забезпечити податкові знижки

на майно протягом ряду років, або знизити вартість кредитів для розвитку.

Зазвичай місцеві або регіональні органи влади та комунальні підприємства несуть відповідальність за забезпечення і підтримку місцевої інфраструктури – доріг, водопостачання, каналізації, мереж зв'язку тощо. Витрати на ці об'єкти інфраструктури, як правило, компенсують кінцеві користувачі за рахунок зборів, які розраховують відповідно до місцевих підзаконних актів. Основні об'єкти інфраструктури, такі як автомобільні дороги, мости і ЛЕП, як правило, утримуються державними органами або державними уповноваженими особами. Розробка та впровадження місцевої інфраструктури часто проводиться як інтегрована частина процесу розвитку, наприклад, дороги та каналізаційні системи для великої частини нового міського району.

Міський розвиток є загальним терміном, який охоплює широкий спектр діяльності, від реалізації нових повномасштабних міських районів або міст до простого будівництва нового житла або розширення існуючого. Це може включати до себе будівництво нових міських кварталів, міських водних або прибережних споруд, торгового центру, бізнес-комплексу, або промислового підприємства. Будь-яка зміна землекористування в міських районах може розглядатися як міський розвиток.

Ключовим питанням є здатність керувати розвитком міст на всіх рівнях і забезпечення його функціональності та стійкості відповідно до прийнятої політики планування.

У сільській місцевості центр уваги більше пов'язаний з такими галузями, як сільське господарство, лісове господарство, видобуток корисних копалин, а також із загальним захистом природного середовища.

У сільських районах часто збігається низка конкуруючих інтересів. Сучасні та ефективні методи виробництва часто конкурують з інтересами відпочинку та збереження. У багатьох країнах розвиток сільських районів строго контролюється, щоб забезпечити стійкість навколишнього середовища. У Данії, наприклад, ніякого розвитку не дозволяється в сільських районах без спеціального дозволу для розвитку, за винятком сільського господарства, лісового господарства або рибальства.

Конфлікт інтересів у сільській місцевості, у тому числі у прибережній зоні, вимагає комплексного планування, яке поєднує в собі комерційні інтереси з цілями охорони навколишнього середовища, відпочинку і збереження.

ЛЕКЦІЯ 7 ЕВОЛЮЦІЯ КАДАСТРУ В КОНЦЕПЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

Термін «кадастр» (cadastre) поширений у всьому світі, за винятком скандинавських країн, де замість нього використовують слово «реєстр» (register). Поряд з терміном «кадастр» широко використовуються терміни «земельний реєстр» (land register) і «реєстр власності» (property register).

Кадастр у сучасному розумінні, являє собою результат тривалого історичного процесу. На ранніх стадіях людського поселення земля була, безперечно, основним джерелом багатства і влади. Необхідність гарантувати громадянам володіння землею і забезпечувати справляння податків з античних часів стала підставою у різних державах для створення і підтримки кадастру.

З самого початку кадастри створювалися для двох цілей:

- для оподаткування;
- для охорони прав власника землі.

На кожному етапі розвитку кадастру були додані додаткові функції, поки він не перетворився з простого інструменту земельного адміністрування на фундаментальний шар просторової інформації для забезпечення сталого розвитку.

В контексті земельного адміністрування з часів феодалізму через «промислову революцію» до «інформаційної революції» еволюція кадастру пройшла чотири стадії:

- 1) кадастр як фіскальний інструмент;
- 2) кадастр як інструмент ринку землі;
- 3) кадастр як інструмент планування;
- 4) кадастр як інструмент управління – багатоцільовий кадастр.

Реєстр земель – це сукупність облікових записів про права на землю. Це результат процесу, відомого як реєстрація земель, за якого документ про права власності на землю реєструється у багатьох країнах та забезпечується гарантіями. Функція реєстрації земель полягає у забезпеченні надійної та достовірної основи для придбання, користування та розпорядження правами на землю. Земельна реєстрація – процес офіційних записів прав на землю через акти або титули на власність.

Процес реєстрації земель повинен забезпечувати порядок і стабільність у суспільстві шляхом створення гарантій не тільки для власників землі та їхніх партнерів, але й для вітчизняних і зарубіжних

інвесторів та кредиторів, для торговців та дилерів, а також для урядів. Система повинна бути неупередженою, і ті, хто керує нею, мають бути вільними від будь-якого конфлікту інтересів. Системи реєстрації земель часто спрямовані на захист інтересів окремих власників землі, вони є також інструментом державної земельної політики та механізмом сприяння економічному розвитку.

Адміністративні системи передачі права власності на землю повинні гарантувати права. Повинно існувати чітке юридичне визначення одиниць нерухомого майна, прав та обмежень, відображення умов на місцях, що полегшує їхню передачу за допомогою системи, яка є простою, прямою, безпечною і дешевою в експлуатації. Трансакційні витрати мають бути низькими, повинні бути швидкі і прості способи для створення або виділення іпотечних кредитів. Регістри повинні підтримуватися в актуальному стані весь час, охоплювати всі землі, у тому числі які знаходяться у власності держави, окремих громадян та установ.

Існує три системи реєстрації прав на землю:

- а) приватна передача земель;
- б) реєстрація документів;
- в) реєстрація титулів.

Найбільш поширеними у світі системами реєстрації є системи, які базуються на реєстрації документів (deeds registration), і системи, де основою є реєстрація прав або титулів (title registration).

У системах, які базуються на реєстрації документів, до реєстру вносять запис про передачу (договір передачі) прав на нерухомість як будь-яку приватну угоду. При цьому держава не несе ніякої відповідальності за ці угоди.

В системах, де основою є реєстрація прав або титулів, реєструють факт власно угоди, оформлений відповідним чином, права та обмеження, які становлять предмет угоди. Причому, нерухомість відображається на спеціальних крупномасштабних картах. Всі дії відбуваються відповідно до встановленої законодавством процедури, де держава гарантує коректність угод та несе відповідальність у випадках виникнення порушень прав власників.

За змістом титул – це повне історичне резюме усіх зареєстрованих документів, що пов'язані з правом власності на певну нерухомість. Титул, окрім повного і детального опису об'єкта нерухомості, містить

характеристики і відомості, які дозволяють встановити, чи є будь-які документально зафіксовані недоліки або обтяження для того, щоб видати покупцю майна гарантії на правовий титул.

У 1985 році міжнародна група експертів ООН з кадастру і земельної інформації дала узагальнене визначення кадастру:

«Кадастр – це методично впорядкований державний облік даних щодо земельної власності в межах певної держави або району, що базується на результатах зйомки меж ділянок власності. Кожній власності присвоюється певний номер–ідентифікатор. Межі та номер власності зазвичай відображаються на крупно масштабних картах, які разом з реєстрами можуть показати для кожної окремої власності характер, розмір, оцінку та юридичні права, пов’язані з земельною ділянкою».

У 1998 році у дослідженні міжнародної федерації геодезистів (FIG) «Кадастр 2014. Бачення майбутньої кадастрової системи» наведено наступне визначення:

«Кадастр – методично сформований державний реєстр даних про власності в окремо взятій країні чи районі, який базується на кадастровій зйомці. Ці власності систематично ідентифікуються за допомогою певних позначень. Контури власності та ідентифікатор ділянки, як правило, показано на картах великого масштабу разом з реєстрами, для кожної окремої власності може бути показано її тип, розмір, вартість та права, пов’язані з цією ділянкою. Це дає змогу давати відповіді на запитання «де?» і «скільки?».

Кадастр відрізняється від реєстру земель тим, що реєстр за своєю суттю має справу з правами власності та суб’єктивними правами, які приєднані до землі, а кадастр звернений до більш широкого набору атрибутів. Функція кадастру полягає в тому, щоб зібрати і зробити доступною графічну та текстову інформацію на підтримку реєстрації правового титулу, оцінки нерухомості та раціонального використання земельних ресурсів.

З самого початку кадастр – це інформація, а з розвитком земельних відносин – це системно організована інформація.

За цільовим призначенням кадастри прийнято ділити на три категорії.

Фіскальний кадастр (податковий кадастр) Основне призначення фіскального кадастру – характеристика нерухомого майна з метою визначення розмірів оподаткування. Зберігання даних, отриманих за

допомогою кадастрової зйомки, має здійснюватися за допомогою ключового елемента, яким може бути як ім'я власника нерухомості, так і власне нерухомість, ідентифікована довільним кодом, єдиним для кожної одиниці землі, або ще географічним покажчиком, що пов'язаний з локалізацією кожного володіння або території.

Юридичний кадастр (правовий кадастр). Земля, як головне надбання, вимагає захисту і гарантії її володіння, права власності на землю та її передачу. Це проводиться в життя державою за допомогою спеціальних договорів або через реєстр юридичних документів, що надають в одних випадках часткову гарантію (так звана система негативного реєстру) а в інших – повну гарантію (система позитивного реєстру). У той час як система реєстру гарантує право власності, кадастр гарантує застосування зйомки, до якої належить локалізація, розміри та межі нерухомого майна.

Багатоцільовий кадастр. «Багатоцільовий кадастр є географічною основою локалізації певної технічної, правової, фіскальної та економічної інформації, пов'язаної із землею». Багатоцільовий кадастр можна розглядати як громадську, оперативно і адміністративно інтегровану систему даних про землю, яка містить у постійному і доступному вигляді ясну інформацію про землю на рівні «нерухомої одиниці». Кадастрова система вважається багатоцільовою, коли наявна інформація дозволяє вирішувати проблеми у різних сферах суспільного та економічного життя: урбанізація, планування, охорона навколишнього середовища, фіскальні, правові питання та ін.

У деяких країнах запроваджено галузевий поділ кадастрів на категорії за предметною областю, наприклад:

- земельний кадастр;
- містобудівний кадастр;
- сільськогосподарський (сільський – rural) кадастр;
- лісовий кадастр;
- водний кадастр;
- кадастр мереж водопостачання та ін.

Слід відзначити, що такий підхід не відповідає загальноприйнятому розумінню кадастру як системи даних про нерухому власність.

Лекція 8 БАГАТОЦІЛЬОВИЙ КАДАСТР. 3D КАДАСТР

«Багатоцільовий кадастр – кадастр, який реєструє інтереси до земельних ділянок, які стосуються землеволодіння, оцінювання, використання та розвитку».

Багатоцільовий кадастр – це кадастр, який підтримує всі процеси земельного адміністрування.

Багатоцільовий кадастр (multipurpose cadastre) є основою географічної локалізації та визначення технічної, правової, фіскальної та економічної інформації, пов'язаної із землею.

Кадастрова система вважається багатоцільовою, коли наявна інформація дозволяє вирішувати такі проблеми в різних сферах суспільного і економічного життя, як: урбанізація, планування, адміністрування, охорона довкілля, фіскальні та правові питання та ін.

Сучасний багатоцільовий кадастр сприяє: сталому розвитку; системі оформлення документів на нерухомість; системі кадастрових зйомок; плануванню землекористування, земельному менеджменту та менеджменту природокористування; менеджменту земель, що знаходяться у державній власності; уникненню дублювання інформації; управлінню операціями із землею; менеджменту земельних спорів; суспільній довірі у системі земельного адміністрування.

Багатоцільовий кадастр застосовується як фундаментальний інструмент земельного менеджменту, прийняття якого використовується практично всюди, за винятком тих країн, де приватні земельні реєстри використовуються досі.

Різні країни знаходяться на різних етапах еволюції кадастрової системи, відображаючи національні, соціальні, інституційні, правові та економічні умови. Основні елементи сучасного кадастру лежать в основі планування всіх кадастрових систем, або вони формуються в системі реєстрації справ, або в системі реєстрації титулів, або як автономні програми.

Загальні кадастрові елементи включають:

- повний кадастр або кадастрову карту із зазначенням всіх земельних ділянок, що перебувають у юрисдикції, незалежно від форми власності;
- реєстр або серії реєстрів лістингу інформації про земельні ділянки;
- унікальний ідентифікатор кожної ділянки, який пов'язує ділянку з

записами в реєстрі(ах);

- динамізм (в картах і реєстрах) і ємності для безперервного оновлення;

- високу достовірність інформації, що міститься в обох картах і реєстрах, переважно закріпленої певними правовими санкціями або державною гарантією;

- громадський доступ до кадастру;

- включення системи великомасштабних кадастрових карт в більш широку систему картографування для держави або країни, використовуючи ту саму мережу управління;

- підтримку для просторової цілісності системи кадастрового картографування системою кадастрових зйомок, що забезпечує однозначне визначення ділянок як на карті, так і на землі;

- доступ і прозорість земельної інформації за допомогою засобів інформаційно-комунікаційних технологій

Найбільш важливий сучасний вплив на дизайн і практичність кадастрів полягає в їхній здатності щодо підтримки земельного адміністрування для сталого розвитку.

Тенденція зростання населення призвела до того, що вже сьогодні в містах мешкає понад половину населення світу. Урбанізація розглядається як «сама серйозна зміна у цьому столітті».

Традиційно земельну ділянку розглядають як власність, що чітко обмежена на двовимірній (2D) (D-dimension) поверхні землі. У деяких країнах з 2D земельною ділянкою пов'язують власність простору вниз до центру Землі і вгору до нескінченності. У цьому випадку 2D земельна ділянка з юридичної точки зору фактично тривимірна (3D) в тому сенсі, що 2D земельна ділянка містить все, що розташоване вище і нижче поверхні земельної ділянки.

Зростаючий інтерес до кадастрової 3D реєстрації викликаний низкою факторів:

- значне збільшення вартості приватної власності;

- значне зростання в останні п'ятдесят років кількості тунелів, кабелів і трубопроводів (вода, електрика, каналізація, телефон, телевізійні кабелі), підземних автостоянок, торгових центрів, будинків над автошляхами/залізницями та інші випадки багаторівневих споруд;

- розвиток 3D підходу в різних областях інформатизації (наприклад,

3D географічні інформаційні системи, 3D планування), який робить 3D кадастрову реєстрацію технологічно здійсненою.

3D кадастр реєструє і дає уявлення про права та обмеження не тільки на земельну ділянку, але і на 3D об'єкти нерухомості. 3D одиницею власності є обмежений обсяг простору, на який суб'єкт має право власності.

Проблеми виникають в ситуації 3D власності, коли різні об'єкти власності, можливо, з різними типами землекористування, розташовані зверху один над одним або побудовані в ще складніших структурах, взаємопов'язаних одна з одною. У 3D ситуації власності також називають шарованими власностями.

У 3D ситуаціях власності кількох користувачів використовують об'єм простору, що обмежений у трьох вимірах. Ці об'єми будуть розташовані один над одним, або всі в одній базовій земельній ділянці (об'єми знаходяться в тій самій колонці земельної ділянки, визначеної кордонами на поверхні), або перетинають кордони базової земельної ділянки. Реальні права встановлюються для надання прав різним особам на різні об'єми.

Цифрові 3D кадастри дозволяють як 3D візуалізацію власності, тобто юридичних об'єктів та їхніх фізичних аналогів, тобто фізичних об'єктів

Фізичний 3D-об'єкт – це матеріальні об'єкти в оточуючому середовищі (земельна ділянка, будинки та споруди, трубопроводи, комунікації, дорожньотранспортна мережа та ін.)

Юридичний 3D-простір – це нематеріальний об'єкт середовища, який формується навколо фізичних 3D-об'єктів на основі норм: будівельних, пожежних, санітарних, охоронних та на основі обмежень і обтяжень.

В багатоцільовому кадастрі можна зазначити такі фундаментальні концепції для реєстрації 3D-ситуацій:

– 3D-ознаки в існуючій системі кадастрової реєстрації (рішення передбачає збереження 2D кадастру із зовнішніми посиланнями на цифрову презентацію 3D-ситуацій);

– гібридне рішення (обов'язкова реєстрація двовимірних ділянок та додаткова реєстрація 3D-юридичного простору у випадках одиниць 3D-власності; обов'язкова реєстрація двовимірних ділянок та додаткова реєстрація фізичних 3D-об'єктів у випадках одиниць 3D-власності.);

– повна 3D-кадастрова реєстрація (комбінована 2D/3D альтернатива; повноцінний 3D-кадастр.).

Ефективне постачання і впровадження цих програм потребує багато елементів для підтримки цифрового 3D-кадастру, такі як існуючі закони про

реєстрацію 3D-майна, відповідні методи збору 3D-даних, системи управління базами 3D просторових даних і функціональні платформи 3D-візуалізації. Окрім того, відповідна 3D-кадастрова модель даних може також відігравати ключову роль для забезпечення успішного розвитку 3D-кадастру.

Цифрові 3D-кадастри можуть бути використані тими, хто займається процесами земельного розвитку, в тому числі земельними реєстраторами, геодезистами, архітекторами, розробниками, проектувальниками, агентами з нерухомості, місцевими урядами та власниками корпорацій.

Цифрові 3D-кадастри можуть забезпечити важливою інформацією різні аспекти земельного та майнового менеджменту.

По-перше, вони подають просторову протяжність меж власності з третім виміром висоти, де існують багаторівнева і стратифікована власність.

По-друге, вони полегшують реєстрацію права 3D власності.

По-третє, вони підтримують процеси розвитку землі, в тому числі видачі планів вирішення в умовах щільної міської забудови, особливо для подій крупного масштабу, таких як зведення мостів і тунелів, які перетинають інші споруди.

По-четверте, вони забезпечують надійною інформацією осіб, що приймають рішення.

Вони використовуються як основний шар інтеграції з іншими інформаційними шарами, такими як 3D міські моделі, інформаційна модель будівництва (BIM), транспорт, інженерні мережі, землекористування, та надання послуг для різних додатків.

У великих містах постійно зростає інтерес до використання простору над і під поверхнею землі, тому що зростають капіталовкладення у використання такого простору. В діючій системі кадастрової реєстрації, яка ґрунтується на 2D - даних про земельні ділянки, неможливо підтримувати 3D - ситуації, що виникають, оскільки встановлення права власності може відбуватись тільки на площині

Більшість існуючих кадастрових систем двовимірні, і мають справу тільки з власністю на поверхні землі. Для того, щоб полегшити подальше створення інженерних проектів вище і нижче поверхні, і зокрема, можливість реєстрації власності, яка розміщена не на поверхні землі, необхідно внести зміни в законодавство і визначити нову багат шарову 3D кадастрову модель.

ЗАПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Наведіть офіційне визначення земельного адміністрування і його характеристики.
2. У чому необхідність стандартизації земельного адміністрування?
3. Охарактеризуйте еволюцію міжнародного стандарту LADM.
4. Наведіть визначення понять нерухомі речі, нерухоме майно, нерухомість.
5. Наведіть визначення основних одиниць нерухомості у земельному адмініструванні.
6. Наведіть визначення і характеристику земельного менеджменту.
7. Визначення земельної політики, роль урядів у галузі земельного адміністрування.
8. Із чого складається земельна інформаційна інфраструктура?
9. Охарактеризуйте сферу земельного адміністрування, приведіть визначення земельного адміністрування.
10. Приведіть загальну характеристику комплексу принципів земельного адміністрування.
11. Охарактеризуйте права на землю.
12. Приведіть визначення функції «володіння землею» земельного адміністрування.
13. Охарактеризуйте основні процеси функції «володіння землею».
14. В чому полягає необхідність сумісного вирішення комплексу прав, обмежень, обов'язків?
15. Дайте визначення функції «оцінка землі» земельного адміністрування.
16. Приведіть ключові поняття ціна, витрати, вартість нерухомості, визначених в міжнародних стандартах оцінки.
17. Приведіть характеристики видів вартості.
18. Які існують основні принципи оцінки вартості землі?
19. Охарактеризуйте основні методи індивідуальної оцінки вартості земель
20. Які існують підходи і моделі масової оцінки вартості земель?
21. Приведіть визначення функції використання землі і її ролі у земельному адмініструванні.
22. Для чого використовується зонінг? У чому полягає відмінність зонінгу від зонування?

23. Які стандарти розвитку земельної ділянки використовуються у зонінгу?
24. Наведіть загальну характеристику інструментів планування сільського використання земель, консолідації земель.
25. Приведіть визначення функції «розвиток землі» і її ролі у земельному адмініструванні.
26. Які використовуються інструменти управління розвитком земель?
27. Опишіть еволюцію кадастру як фіскального інструменту, як інструменту земельного ринку, як інструменту планування, як інструменту менеджменту землі.
28. Наведіть типи і характеристики кадастрів за цільовим призначенням.
29. Які проблеми породжують паралельні структури в земельному адмініструванні?
30. Приведіть сучасне визначення багатоцільового кадастру.
31. У чому є необхідність третього виміру об'єктів земельного адміністрування?
32. Які використовуються ідентифікатори кадастрових одиниць нерухомості?
33. Що є кадастрова карта багатоцільового кадастру?
34. Яка існує потреба у 3D-кадастрі?

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Шипулін В.Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії (навчальний посібник) – Харків, ХНУМНГ ім.О.М.Бекетова, 2016.- 221 с.
2. Сталій розвиток: світоглядна ідеологія майбутнього / За ред. акад. НААН України М. А. Хвесика. - К.:ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розв. НАН України», 2012. – 465 с
3. United Nations Human Settlements Programme (UN-НАВІТАТ) [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://www.unbrussels.org/united-nations-human-settlements-programme-un-habitat/>
4. Указ президента України «Про цілі сталого розвитку України до 2030 року» - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>
5. Курільцев Р.М. Концептуальні засади формування системи адміністрування землекористування в Україні. – Економіка природокористування, 2016, 33 – с.154-161
6. Sustainable Development Goals - <https://www.undp.org/sustainable-development-goals>
7. Інституціоналізація природно-ресурсних відносин: [колективна монографія]/ за заг.ред.д-ра екон.н., проф., акад. НААН М.А.Хвесика.-К.: ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012.-400с.
8. Нова програма розвитку міст [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Ukrainian.pdf>
9. Transforming our world: the 2030 agenda for sustainable development – Режим доступу: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/21252030%20Agenda%20for%20Sustainable%20Development%20web.pdf>
10. Нова програма розвитку міст [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Ukrainian.pdf>