

Державного комітету України по водному господарству Міністерства аграрної політики України від 02.11. 2006 р. № 206/638 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.uazakon.com>.

10. Результати моніторингу земельних відно-

син в Україні 2014–2015 рр. // Землевпорядний вісн. — 2016. — № 6. — С. 14–20.

11. *Ходаківська О.* Еколого-економічні проблеми вапнування ґрунтів в Україні / *О. Ходаківська, С. Корчинська* // Землевпорядний вісн. — 2016. — № 6. — С. 30–33.

УДК 332.32

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ОБ'ЄКТАМИ КОМЕРЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О.В. Кустовська

кандидат економічних наук, доцент

доцент кафедри землевпорядного проектування

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Обґрунтовано процедури формування земельних ділянок під об'єктами комерційного використання. Доведено, що найбільшою цінністю в прибутковості об'єктів комерційного призначення є їх місцезорозташування та організація використання земельної ділянки, особливо у великих містах країни.

Ключові слова: *земельна ділянка, комерційні об'єкти, проекти відведення, землеустрій, механізм регулювання, інфраструктура великих міст.*

Механізмом для врегулювання порядку в міському землекористуванні, використанні та охороні земель є землеустрій, який у ст. 52 Закону України «Про землеустрій» передбачає розроблення Проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зокрема й для формування земельних ділянок під об'єкти комерційного призначення [1, с. 5].

Земельні ділянки відводяться згідно з проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок та технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або її частини а також технічною документацією із землеустрою щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок. Такі проекти розробляються при формуванні нової земельної ділянки в разі надання, передачі земельної ділянки, вилучення (викупу), відчуження земельної ділянки (її частини), межі якої не встановлено в натурі (крім поділу та об'єднання земельних ділянок) або при зміні цільового призначення земельної ділянки відповідно до закону [4, с. 3]. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок забезпечують обґрунтування території, на якій будуть розміщені об'єкти комерційного призначення, а також містять комплексні рекомендації не тільки щодо раціонального використання та охорони земельних ділянок, а й удосконалення та розвитку соціальної інфраструктури великих міст.

Під впливом загального розвитку суспільного виробництва відбуваються зміни земельних відносин, які вносять корективи в існуючу систему організації використання земельних ресурсів.

Землеустрій функціонує як система державних заходів із реалізації земельного законодавства, спрямованого на організацію повного і й раціонального використання земель, а також засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, задля підвищення ефективності суспільного виробництва.

Дослідженням питань відведення та формування земельних ділянок різного функціонального призначення займалися відомі вітчизняні вчені Д.І. Бабміндра, З.Ф. Бриндзя, В.В. Горлачук, Д.С. Добряк, П.Г. Казьмір, М.В. Калінчик, О.П. Канап, В.М. Кривов, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, О.Я. Панчук, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та ін. Але в наукових працях не завжди приділяється увага формуванню земель під об'єктами комерційного призначення.

Метою статті є обґрунтування та визначення особливостей формування земельних ділянок земель під об'єктами комерційного призначення.

Використання земельної ділянки, яка надана за цільовим призначенням для розміщення об'єктів комерційного призначення, передбачає використання земельної ділянки в межах категорії земель житлової та громадської забудови.

Будівництво таких об'єктів має узгоджуватися з містобудівною документацією та документацією із землеустрою, що передбачає зміну виду цільового призначення земельної ділянки.

Згідно з вимогами ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України, види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель визначає її власник або користувач самостійно в межах вимог, установлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою [2, с. 7].

Ринок комерційних об'єктів нерухомості почав формуватися лише з розгортанням приватизації підприємств. Ринок комерційних об'єктів набагато менший, ніж житлових, тому й операцій на ньому менше, хоча в усьому світі комерційні об'єкти вважаються найпривабливішими.

Об'єкти нерухомості можна розподілити на ті, що приносять дохід, — комерційні, та ті, що створюють умови для його отримання — промислові (індустріальні). До об'єктів, що приносять дохід, можна віднести: магазини та торгові комплекси, готелі й розважальні центри, офіси, гаражі тощо. Об'єкти нерухомості, які створюють умови для отримання прибутку, — це складські та логістичні комплекси, об'єкти промислового призначення, індустріальні парки тощо [3, с. 36].

Нині торгівля й громадське харчування — сфера економіки, що інтенсивно розвивається. Об'єкти цієї сфери першими пройшли роздержавлення й приватизацію, що стимулювало їхній активний розвиток. Магазини викликають споживацькі симпатії, оскільки вони забезпечують необхідний сервіс і культуру обслуговування. Як показав досвід великих міст Європи, вдалими місцями розташування багатофункціональних торгових центрів є перетин великих автотранспортних магістралей, у містах — близькість станцій метро й зупинок наземного транспорту. Найчастіше такі центри розташовують у «спальних районах» або за містом, фактично на пустирі, поблизу великої магістралі [5, с. 2]. У сучасній економіці процеси появи нових і модернізації старих торгових центрів неоднорідні, оскільки регіони перебувають у різних економічних умовах і розвиваються за своїми складними законами. Торгівля як сфера економічного життя якнайменше схильна піддаватися впливу негативних економічних і політичних змін, швидко оправляється від кризи та депресій. Головним показником розвитку торгового сектора можна вважати зростаючий попит на функціональні торгові площі.

Усі власники й користувачі земельних ділянок мають забезпечувати використання земельних ділянок згідно з їхнім цільовим при-

значенням, не допускати погіршення природного середовища своєю господарською діяльністю.

Екологічна ситуація міста — це дзеркало, в якому відбивається рівень соціально-економічного становища країни, тому не випадково інформація про екологічну ситуацію в розвинутих країнах загальнодоступна і посідає одне з провідних місць у політичному та громадському житті суспільства [6, с. 30].

Із зростанням міста, розвитком його промисловості стає все складнішою проблема охорони природного середовища, створення нормальних умов для життя й діяльності людини. Останніми десятиліттями посилюється негативний вплив людини на довкілля, зокрема, на зелені насадження. Зелені масиви (міські парки, сквери, озеленення майданчиків тощо) — одна з найважливіших екологічних проблем у місті. Рослинність як стабілізуюча система забезпечує комфортність умов проживання людей у населеному пункті, регулює (в певних межах) газовий склад повітря й ступінь його забрудненості, кліматичні характеристики міських територій, знижує вплив шумового чинника і є джерелом естетичного відпочинку людей [6, с. 31].

Підприємці часто стикаються з порядком отримання права на оренду землі на якій мають розмістити об'єкти комерційного призначення, які в подальшому будуть використовуватися в їхній господарській діяльності. Така сама проблема існує і стосовно приведення у відповідність з діючим в Україні законодавством земельних правовідносин щодо вже збудованих комерційних об'єктів, під якими потрібно узаконити земельну ділянку, на якій ці об'єкти розташовані.

Громадяни та юридичні особи набувають права користуватися земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом України, або за результатами аукціону. Одним з видів набуття права на землю громадянами та юридичними особами є отримання їх у користування відповідно з рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Прийняття рішення відповідних органів щодо надання земельних ділянок в оренду не можна без наявності проектів землеустрою якщо змінюється цільове призначення земельних ділянок відповідно до закону або надаються в користування земельні ділянки, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості). Надання в користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо

складання документа, який посвідчує право на користування земельною ділянкою.

Отже, проект формування земельної ділянки є однією з важливих стадій порядку оформлення права власності на неї.

Екологічна ситуація в містах зумовлена головним чином діяльністю промислових підприємств та рухом автотранспорту. Щоб мінімізувати негативний вплив на довкілля, який створюється промисловим комплексом міст, сектор екології проводить відповідну координаційну роботу з підприємствами, організаціями та установами, зокрема консультації, методичні роз'яснення, контроль щодо впровадження відповідних природоохоронних програм, заходів та виконання планів з охорони природного середовища.

Сучасне місто неможливо уявити без транспорту, проте саме транспорт, насамперед автомобільний, належить до найбільших і найшкідливіших джерел забруднення повітря. На його частку припадає 97% загальної маси викидів.

Основні проблеми: високий рівень викидів в атмосферне повітря автотранспортом, спричинений стрімким збільшенням автотранспортних потоків, відставанням темпів розвитку вулично-шляхової мережі, незадовільною якістю палива; використання застарілого обладнання та технологій, недостатній рівень упровадження нових екологічних технологій на підприємствах; відсутність установлених водоохоронних зон, а в їхніх межах — прибережно-захисних смуг водних об'єктів міст; постійне збільшення обсягів твердих побутових відходів, низький рівень упровадження роздільного збирання відходів; відсутність установлених меж зелених зон.

Головні напрями екологічного розвитку: зниження негативного впливу автотранспорту на місто; зменшення валових викидів забруднювальних речовин в атмосферне повітря промисловими підприємствами; продовження технічного переозброєння виробничого комплексу на основі впровадження наукових досягнень, енерго- та ресурсозберігаючих технологій, безвідходних та екологічно безпечних технологічних процесів; послідовне зростання обсягів роздільного збирання твердих побутових та промислових відходів; збереження біологічного та ландшафтного розмаїття міста, розвиток зелених зон; посилення просвітницької діяльності в галузі охорони довкілля.

Заходи, спрямовані на вирішення поставлених завдань, та досягнення: у сфері охорони атмосферного повітря — проведення постійного моніторингу за станом атмосферного повітря та викидами забруднювальних речовин підприємствами міста; координація діяльності підприємств щодо впровадження природо-охоронних

заходів; у сфері охорони водних ресурсів — координація діяльності підприємств міста щодо своєчасного очищення каналізаційних мереж, зменшення використання води за рахунок збільшення кількості водооборотних систем; у сфері поводження з відходами — координація діяльності підприємств міста щодо своєчасної передачі на утилізацію небезпечних промислових відходів; поширення системи первинного сортування сміття серед підприємств та мешканців міст.

ВИСНОВКИ

Ринок комерційних об'єктів нерухомості почав формуватися лише з розгортанням приватизації підприємств. Доведено, що він набагато менший, ніж ринок житлових об'єктів, тому й операцій на ньому менше, хоча в усьому світі комерційні об'єкти вважаються найпривабливішими.

Установлено, що для всіх розвинутих країн світу екологічна ситуація, яка складається у містах-столицях, є предметом особливої уваги офіційної влади всіх рівнів, політичних партій, громадських рухів, засобів масової інформації та широких верств населення.

Вивчено вимоги до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема: вихідні дані для розроблення проекту землеустрою отримані в органах земельних ресурсів; зміст пояснювальної записки (основні відомості про земельну ділянку, правові засади розроблення проекту, проектне рішення, етапи виконання робіт, у тому числі опис проведення кадастрової зйомки); графічні матеріали проекту землеустрою (план відведення земельної ділянки має відображати земельну ділянку, яка відводиться, та прилягаючу ситуацію з нанесенням існуючих землевласників та землекористувачів, а також опис суміжників, експлікація за відповідною статистичною звітністю, умовні позначення, штамп із нанесенням місцезнаходження земельної ділянки, виконавця робіт, підписами керівника та відповідального за якість робіт, викопіювання з чергового кадастрового плану, погоджене посадовою особою територіального органу земельних ресурсів, план меж зон обмежень і сервітутів (за наявності обмежень), погоджений посадовою особою територіального органу земельних ресурсів, креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), кадастровий план земельної ділянки); матеріали вирахування площ.

Таким чином, підприємець, зацікавлений в одержанні в користування земельної ділянки під об'єкти комерційного призначення із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення під

об'єкти комерційного призначення, має звернутися з клопотанням про надання дозволу на його розроблення до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування — залежно від місця розташування земельної ділянки. У клопотанні щодо надання земельної ділянки в оренду підприємець зазначає орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання підприємець має додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки. Якщо земельну ділянку вилучено в іншого землекористувача, та необхідна його письмова згода, засвідчена нотаріально.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у наданні. Існує лише одна підстава відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою — невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо

впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV поточна редакція від 01.01.2016 р., підстава 863-19 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р., № 2768-III, редакція від 01.03.2016 р., підстава 888-19 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>.
3. Управління землями територіальних громад / А.Г. Мартин, О.В. Кустовська. — К. 2015. — 392 с.
4. Методичні рекомендації по розробленню та перевірці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [Електронний ресурс]. — Режим доступу: kharkiv-oda.gov.ua.
5. Національна доповідь про стан техногенної та природної безпеки в Україні у 2010 році [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://mns.gov.ua>.
6. Formation of commercial land uses / О.В. Кустовська // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2017. — № 4. — С. 28–33.

УДК 332.628

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ЗА ДОПОМОГОЮ МЕТОДІВ МАСОВОГО ОЦІНЮВАННЯ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано особливості грошової оцінки земель у межах населених пунктів, та її як головного чинника оподаткування земельних ділянок. Охарактеризовано методичні особливості масової оцінки земель населених пунктів.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка, масова оцінка, ринкова вартість, населені пункти, оподаткування.*

У сучасних умовах оцінювальної практики в Україні склалася складна ситуація щодо грошової оцінки земель населених пунктів. З прийняттям нового порядку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів фактично нічого не змінилося, методика лишається застарілою і ґрунтується виключно на радянських нормативних показниках, які не

відповідають ні ринковим умовам, ні вимогам часу.

Ситуація погіршується тим, що від грошової оцінки земель населених пунктів насамперед залежить ставка податку на землю, яка має велике соціально-економічне значення. Тому пошук шляхів удосконалення сучасної системи нормативного грошового оцінювання земель