

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали IV Міжнародної
науково-практичної конференції**

16-17 листопада 2023 року

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

Никонець В.С.
здобувач ОС Магістр
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

Бутенко Є.В.
к.е.н., доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

ДО ПИТАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Система земельно-кадастрової інформації є сукупністю взаємопов'язаних між собою елементів, що включають організаційно-правові, технологічні, економічні, методичні та інші облікові заходи, яким властива узгодженість, цілеспрямованість та єдність інформаційного простору і які характеризують земельний фонд з точки зору його правового положення, кількісного і якісного стану та економічної цінності. Державний земельний кадастр містить інформацію про землі всіх категорій і ведеться за єдиною методикою з дотриманням принципу сумісності з лісовим, водним та іншими кадастрами. Обов'язок систематизації, вивчення і зберігання даних про землю, а також видання матеріалів земельного кадастру, які підлягають опублікуванню і передачі відомостей в зацікавлені міністерства і відомства покладений на Державний комітет України по земельних ресурсах, оскільки управління процесом володіння, користування і розпорядження землею неможливе без обширної інформації про її правовий, кількісний, якісний стан і народногосподарську цінність. Ці питання важливі для реалізації державної земельної політики, формування ринку землі, зокрема, для проведення її купівлі-продажу або застави необхідна інформація про стан земельного ринку, що включає характеристику всіх учасників земельних відносин щодо конкретної ділянки землі та дані про земельну ділянку. З огляду на те, що земельно-

кадастрова інформація містить об'єктивну оцінку стану земель, вона апріорі є основою для аналізу існуючого стану землекористування і його відповідності критеріям раціональності й екологічної безпечності. Особливого значення у згаданому контексті набуває цілісність земельно-кадастрової інформації, взаємозв'язок її екологічних та економічних складових. Ця характеристика найбільше властива сучасним системам земельнокадастрової інформації, які, по-перше, сформувалися у процесі тривалої історичної еволюції і, по-друге, пріоритетно орієнтовані серед всього іншого, на еколого-економічне вивчення земель. Необхідно також відзначити, що оцінка стану використання земель лише за окремими показниками земельно-кадастрового обліку, як правило, не може бути достатньо інформативною, а отже, обґрунтованою. Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовують різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру. Для обчислення площ земельних ділянок проводяться зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки – збирання, оброблення й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в балах або у грошовому еквіваленті. Одночасно з посиленням ролі даних державного земельного кадастру значно зросла роль грошової оцінки земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від 31 призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Значення даних державної реєстрації земельних ділянок особливо зростає тепер, із здійсненням земельно-правових угод. Це дуже важливо для забудованих земель, коли разом з купівлею-продажем об'єктів нерухомості продається-купується право власності на земельні ділянки. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель. Державний реєстр земель складається з двох частин:

1. Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок.

2. Поземельної книги. Поземельна книга містить наступні відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер земельної ділянки та кадастрові номери розташованих на ній об'єктів нерухомості;

- адресу, місце розташування, межі, категорію земель, цільове призначення, кількісні та якісні характеристики земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості;

- правовий режим земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості; - назву юридичної або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, яка одержала земельну ділянку у власність або користування;

- адресу юридичної або фізичної особи

- власника, користувача або орендаря земельної ділянки;

- ідентифікаційний код юридичної особи або ідентифікаційний номер фізичної особи;

- грошова оцінка земельної ділянки; - кадастрова карта (план) земельної ділянки.

[4] Економічна система в Україні опирається на радикальну парадигму економічного розвитку окремих регіонів, але в земельній сфері необхідно опиратися на парадигму інституціонального розвитку земельної економіки. Інституційний розвиток земельних відносин визначається як розвиток, що враховує не тільки економічні критерії та сукупність правових норм, а й неформально зафіксовані у буденному праві, звичаях і традиціях та спонтанно визначені межі, які структурують взаємодії індивідів у сфері земельних відносин, враховуючи не тільки економічні, а й політичні, релігійні соціальні, економічні та екологічні аспекти розвитку суспільства. Ми можемо говорити про інституційні пастки в земельні відносинах, в яких опинилася Україна. Сучасне земельне законодавство України ввібрало і запозичило кращі зразки земельного права країн Європи, особливо в кадастрі: кадастрове зонування, кодування, поземельні книги, формат обмінного файлу, національна кадастрова реєстраційна система, оцінка земель. Але вказані елементи не формують, а лише підтримують систему управління та регулювання земельних відносин. Необхідно розробити, створити інститути та оформити інституціонально:

- національну програму земельних відносин, яка вкаже шлях подальшого раціонального розвитку територій;

- земельний, аграрний та екологічний кодекси, які зведуть до мінімуму приватний економічний опортунізм землекористувачів [1];

- зобов'язальний кадастр та обов'язковий землеустрій; ринкову оцінку земель, європейський рівень земельних платежів (податків);

- національну систему інфраструктури земельного обігу: Земельний банк, Державний земельний фонд, Держземагенство;

- справедливий перерозподіл права власності на природні ресурси і землі, що дасть змогу звести транзакційні витрати до мінімуму, особливо корупційні, а земельні відносини поставити на шлях сталого саморозвитку і самовдосконалення. Оцінка землі в логічній схемі інституціонального розвитку земельної економіки займає ключову базисну позицію. Оцінка земельного ресурсу, оцінка права на землю разом з механізмами доступності до земельного ресурсу, іпотечного кредитування, активного земельного економічного обороту і обігу формують економічні механізми, за яких земля, як економічний базис виробництва і одночасно основний засіб знаходитиметься в руках користувача, що забезпечує не тільки найвищий рівень продуктивності праці та ефективності, а й раціональне використання земель з урахуванням суспільних інтересів та сталого розвитку територій. Принцип запозичення і копіювання іноземних моделей інституціоналізації земельних відносин не завжди і не всюди прийнятний, тому в Україні формується власна вітчизняна модель інституційного Розвиток земельного кадастру та оцінка земель українських територій є важливими стратегічними кроками для країни. Ці процеси не лише сприятимуть прозорості та ефективному управлінню земельними ресурсами, а й стануть основою для сталого розвитку, захисту прав власності та привабливості для інвестицій. Їхня успішна реалізація стане ключовим фактором у розвитку економіки та сільськогосподарського сектору, сприяючи сталому використанню землі та збереженню природних ресурсів для майбутніх поколінь.

Висновок. Розвиток земельного кадастру та оцінка земель українських територій є важливими стратегічними кроками для к

раїни. Ці процеси не лише сприятимуть прозорості та ефективному управлінню земельними ресурсами, а й стануть основою для сталого розвитку, захисту прав власності та привабливості для інвестицій. Їхня успішна реалізація стане ключовим фактором у розвитку економіки та сільськогосподарського сектору, сприяючи сталому використанню землі та збереженню природних ресурсів для майбутніх поколінь.

Список використаних джерел

1. Державний земельний кадастр : конспект лекцій // Толмачова А.В. – 2023 – 26 ст. – 116 ст.
2. Земельний кодекс України // ВВР. – 2002. – № 3–4, ст. 27.
3. Закон України “Про Державний земельний кадастр” // ВВР. – 2012. – № 8, ст. 61.
4. Є.В. Бутенко, І.О. Парчук. Розвиток земельних відносин в Україні / Є.В. Бутенко, І.О. Парчук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель – 2021
5. Бутенко Є.В., Харитоненко Р.А. Продуктивний потенціал земель та принципи його оцінки в Україні / Бутенко Є.В., Харитоненко Р.А. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель – 2017. № 1. С. 58–65.

6. Розвиток системи земельно-кадастрової інформації Текст научної статті по спеціальності «Економіка и бизнес» О. А. Сохнич Т. О. Євсюков М. В. Смолярчук 2005

On the development of land cadastre and land valuation in Ukraine

Abstract. The development of the land cadastre and land valuation of Ukrainian territories are important strategic steps for the country. These processes will not only contribute to transparency and effective land management, but will also form the basis for sustainable development, protection of property rights and attractiveness for investment. Their successful implementation will be a key factor in the development of the economy and the agricultural sector, contributing to the sustainable use of land and preserving natural resources for future generations.