

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

13.03. КМР. 2109 «С» 2023.11.13. 014. ПЗ

ЯРИМЧУКА ВАДИМА СЕРГІЙОВИЧА

2024 р.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

УДК 332.33:332.12
(477.42)

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

землевпорядкування

_____ д.е.н. Тарас ЄВСЮКОВ

(підпис)

(ПІБ)

« ____ » _____ 2024 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

_____ п.е.н. Андрій МАРТИН

(підпис)

(ПІБ)

« ____ » _____ 2024 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Удосконалення економічного регулювання земельних відносин у територіальній громаді на основі нормативної грошової оцінки земель (на прикладі Житомирської області)»

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

кандидат економічних наук, доцент

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ Людмила ГУНЬКО

(підпис)

(ПІБ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

доктор економічних наук, професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ Андрій МАРТИН

(підпис)

(ПІБ)

Виконав

_____ Вадим ЯРИМЧУК

(підпис)

(ПІБ)

КИЇВ – 2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри землевпорядного проектування

_____ д.е.н. Андрій МАРТИН

«__» _____ 2024 р.

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
СТУДЕНТУ**

ЯРИМЧУКА ВАДИМА СЕРГІЙОВИЧА

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Удосконалення економічного регулювання земельних відносин у територіальній громаді на основі нормативної грошової оцінки земель (на прикладі Житомирської області)», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «13» листопада 2023 р. № «2109 «С»».

Термін подання завершеної роботи на кафедру – за десять днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:

1. Законодавчі та нормативні акти України;
2. Земельно-кадастрова інформація про існуючий правовий режим використання земель на території Ружинської селищної територіальної громади;
3. Графічні та текстові матеріали Ружинської селищної ради;
4. Інші літературні джерела по даній темі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Дослідити теоретичні положення нормативної грошової оцінки;
2. Проаналізувати наявний стан нормативної грошової оцінки на об'єкті дослідження;
3. Провести нормативну грошову оцінку на об'єкт дослідження.

Дата видачі завдання «15» листопада 2023 р.

Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи

д.е.н. Андрій МАРТИН

Завдання прийняв до виконання

Вадим ЯРИМЧУК

РЕФЕРАТ

Магістерська робота: 81 стор., 6 рис., 13 табл., 1 діаграма, 6 додатків, 59 джерел.

Метою дослідження є удосконалення економічного регулювання земельних відносин у територіальній громаді на основі нормативної грошової оцінки земель за допомогою аналізу та дослідження положень нормативної грошової оцінки та проведення практичного дослідження розрахунків.

Предмет дослідження - теоретичні, методичні та прикладні аспекти здійснення оцінки земель селищній територіальній громаді.

Для досягнення мети були поставлені наступні **завдання**:

- Дослідити теоретичні положення нормативної грошової оцінки;
- Проаналізувати наявний стан нормативної грошової оцінки на об'єкті дослідження;
- Провести нормативну грошову оцінку на об'єкт дослідження.

Об'єктом магістерського дослідження є нормативна грошова оцінка села Бистрик Ружинської селищної територіальної громади Бердичівського району Житомирської області.

Методи дослідження. При проведенні дослідження були застосовані наступні методи: емпіричний (спостереження, опис, експеримент), історичний, порівняльно-правовий, системно-функціональний, комплексний, логіко-семантичний методи, метод сходження від абстрактного до конкретного, статистичного аналізу й деякі інші методи наукового пізнання.

Головними результатами дослідження виступають:

- Опрацьовані теоретичні аспекти економічного регулювання земельних відносин за рахунок нормативної грошової оцінки;
- Розроблено технічну документацію з нормативної грошової оцінки села Бистрик Ружинської селищної територіальної громади Бердичівського району Житомирської області. Обраховано вартість земель;

- Запропоновано нові методи та підходи до економічного регулювання земельних відносин, які базуються на комплексному аналізі нормативної грошової оцінки земель;
- Запропоновано конкретні інструменти для підвищення прозорості у процесі земельного регулювання, які включають цифровізацію обліку земельних ресурсів та автоматизацію процесів оцінки.

Ключові слова: землеустрій, оцінка, нормативна грошова оцінка, громада, земельні ресурси, економічне регулювання.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	9
1.1 Сутність та значення економічного регулювання земельних відносин. ..	9
1.2. Теоретичні аспекти та методика проведення нормативної грошової оцінки	13
1.3. Правові засади економічного регулювання земельних відносин в Україні	20
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	25
2.1. Оцінка структури землекористування та розподілу земельних ресурсів.	25
2.2. Аналіз нормативної грошової оцінки земель Житомирської області.	27
2.3. Проблеми та виклики в економічному регулюванні земельних відносин Житомирщини.	51
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ОСНОВІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	54
3.1. Розробка механізмів підвищення ефективності економічного регулювання земельних відносин.	54
3.2. Впровадження інноваційних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель.	56
3.3. Пропозиції щодо покращення правового забезпечення економічного регулювання земельних відносин Ружинської селищної громади Житомирської області.	58
ВИСНОВКИ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	64
ДОДАТКИ.....	70

ВСТУП

Земельні відносини є одним із ключових елементів економічного розвитку територіальних громад, особливо в умовах децентралізації влади, яка відбулася в Україні. Ефективне управління земельними ресурсами напряму впливає на економічну стабільність та розвиток регіону, адже земля є не лише основним засобом виробництва, але й важливим джерелом надходжень до місцевих бюджетів.

Житомирська область, як і багато інших регіонів України, зіштовхується з проблемами у сфері регулювання земельних відносин. Недосконала система оцінки та використання земельних ресурсів призводить до нерівномірного розподілу земель, зловживань, а також недостатнього поповнення місцевих бюджетів. Нормативна грошова оцінка земель, яка є важливим інструментом економічного регулювання та потребує вдосконалення, щоб враховувати сучасні реалії та сприяти розвитку територіальних громад.

В умовах, коли держава передає все більше повноважень на місця, питання ефективного управління земельними ресурсами стає особливо гострим. Житомирська область є гарним прикладом для дослідження, адже її територіальні громади мають значний потенціал для розвитку, який можна реалізувати через вдосконалення економічного регулювання земельних відносин на основі більш точної та прозорої нормативної грошової оцінки земель.

Актуальним питанням є реформування методики проведення нормативної грошової оцінки земель, з метою її поліпшення та удосконалення, пристосування її до ринкових умов. Зміна методичних підходів є незмінною складовою захисту прав землевласників та землекористувачів, інтересів держави її органів, суб'єктів підприємницької діяльності, з питань оцінки земель.

Актуальністю дослідження є удосконалення економічного регулювання земельних відносин у територіальних громадах на основі нормативної грошової оцінки земель визначається кількома ключовими факторами: децентралізація влади, потреба в адекватній оцінці земель, земельна реформа, залучення інвестицій, забезпечення прав власності.

Метою дослідження є удосконалення економічного регулювання земельних відносин у територіальній громаді на основі нормативної грошової оцінки земель за допомогою аналізу та дослідження положень нормативної грошової оцінки та проведення практичного дослідження розрахунків.

Для досягнення мети були поставлені наступні **завдання**:

- Дослідити теоретичні положення нормативної грошової оцінки;
- Проаналізувати наявний стан нормативної грошової оцінки на об'єкті дослідження;
- Провести нормативну грошову оцінку на об'єкт дослідження.

Об'єктом магістерського дослідження є нормативна грошова оцінка села Бистрик Ружинської селищної територіальної громади Бердичівського району Житомирської області.

Методи дослідження. При проведенні дослідження були застосовані наступні методи: емпіричний (спостереження, опис, експеримент), історичний, порівняльно-правовий, системно-функціональний, комплексний, логіко-семантичний методи, метод сходження від абстрактного до конкретного, статистичного аналізу й деякі інші методи наукового пізнання.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1 Сутність та значення економічного регулювання земельних відносин.

Згідно статті 2 Земельного Кодексу України земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [2].

Економічне регулювання земельних відносин є ключовим елементом у системі державного управління, який відображає складний взаємозв'язок між економічними, правовими та соціальними процесами в суспільстві. Земля, як базовий засіб виробництва і обмежений ресурс, потребує особливої уваги з боку держави та суспільства для забезпечення її раціонального використання та збереження для майбутніх поколінь.

Сутність економічного регулювання земельних відносин полягає в створенні та впровадженні державою механізмів, які забезпечують ефективний розподіл і використання земельних ресурсів, стимулюють економічний розвиток та забезпечують соціальну справедливість. Це досягається через систему економічних інструментів, таких як оподаткування, ціноутворення, субсидування, кредитування, а також регулювання ринкового обігу землі.

Теоретичні основи економічного регулювання земельних відносин базуються на поєднанні економічних теорій та правових норм. Зокрема, теорія ренти, розроблена Давідом Рікардо[8], пояснює, як вартість землі формується на основі її родючості та місцезнаходження. Ця теорія є фундаментом для розуміння механізмів ціноутворення на землю та встановлення орендної плати. Крім того, неокласичні теорії економіки підкреслюють важливість ринкових механізмів у розподілі ресурсів. Проте, у випадку з землею, ринок не завжди здатний забезпечити ефективний та справедливий розподіл через специфіку цього ресурсу. Земля є нерухомою, обмеженою за кількістю і має значення не лише як економічний ресурс, але й як екологічний та соціальний фактор. Тому держава повинна втручатися в ринкові процеси для коригування їх недоліків.

Економічне регулювання земельних відносин також пов'язане з інституційною економікою, яка акцентує увагу на значенні інститутів та правил у формуванні економічної поведінки суб'єктів. Законодавство, норми та традиції впливають на те, як землі використовуються, передаються та оцінюються. Важливим аспектом є екстерналії, або зовнішні ефекти, які виникають при використанні землі. Наприклад, забруднення ґрунтів або вирубка лісів мають негативні наслідки для суспільства в цілому. Економічне регулювання покликане враховувати ці екстерналії через механізми оподаткування або обмежень на використання землі.

Значення економічного регулювання земельних відносин проявляється у забезпеченні сталого розвитку економіки. Раціональне використання земельних ресурсів сприяє підвищенню продуктивності аграрного сектору, що є основою продовольчої безпеки країни. Крім того, ефективне регулювання сприяє соціальній стабільності, оскільки забезпечує рівний доступ до землі та захист прав власності. Економічні інструменти регулювання дозволяють державі впливати на поведінку суб'єктів ринку. Наприклад, податки на землю можуть стимулювати або стримувати певні види діяльності. Високі податки на нераціонально використовувані землі спонукають власників до їх ефективнішого використання або продажу. Субсидії та дотації можуть підтримувати розвиток певних регіонів або галузей, що має важливе значення для зменшення регіональних диспропорцій.

Однак, існують і проблеми в економічному регулюванні земельних відносин. Недосконалість законодавчої бази, корупція, неринкові методи перерозподілу публічних земель та деградація ґрунтів є серйозними викликами. Часті зміни в законодавстві та суперечливі норми створюють правову невизначеність, що відлякує інвесторів і гальмує розвиток ринку землі. Корупція у сфері земельних відносин підриває довіру до державних інституцій та створює нерівні умови для учасників ринку. Непрозорі процедури виділення земельних ділянок та незаконні операції з землею призводять до неефективного використання ресурсів та соціальної несправедливості.

Деградація ґрунтів є наслідком надмірного використання агрохімікатів, ерозії, забруднення та інших негативних факторів. Це знижує продуктивність аграрного сектору та загрожує екологічній безпеці. Для вирішення цих проблем необхідно впроваджувати екологічно дружні технології, посилювати контроль за використанням землі та підвищувати екологічну свідомість населення.

Перспективи розвитку економічного регулювання земельних відносин пов'язані з реформуванням законодавства та впровадженням сучасних технологій управління. Цифровізація земельного кадастру, використання геоінформаційних систем та автоматизація процесів сприятимуть підвищенню прозорості та ефективності. Міжнародна співпраця та використання досвіду інших країн можуть стати важливими факторами в удосконаленні системи регулювання. Європейські країни мають багатий досвід у сфері земельних відносин, і його адаптація до українських реалій може принести значну користь.

Важливо також розвивати ринок землі, забезпечуючи при цьому захист прав власників та користувачів. Лібералізація ринку повинна супроводжуватися створенням ефективних механізмів фінансування, таких як кредити та іпотека, що дозволить залучати інвестиції в аграрний сектор. Загалом, економічне регулювання земельних відносин є складним та багатогранним процесом, який вимагає комплексного підходу. Поєднання економічних, правових та екологічних інструментів дозволить забезпечити раціональне використання земельних ресурсів, сприятиме економічному розвитку та соціальній стабільності.

В умовах сучасних викликів, таких як зміна клімату, зростання населення та обмеженість ресурсів, питання ефективного управління землею стає все більш актуальним. Держава повинна відігравати активну роль у регулюванні земельних відносин, створюючи умови для сталого розвитку та збереження ресурсів для майбутніх поколінь.

Земельні відносини регулюються Конституцією України[1], Земельним кодексом[2] та прийнятими до них нормативно-правовими актами. За визначенням М.М. Федоров, "...економічне регулювання являє собою

цілеспрямовану дію за допомогою бюджетної, цінової, податкової та іншої економічної політики країни. Систему регуляторів земельних відносин складають наступні процеси: запровадження нових форм власності на землю, удосконалення системи організаційно-правових форм господарювання, встановлення грошової оцінки землі, орендна плата, оподаткування земель, стимулювання раціонального використання і охорони земель” [7].

Земельні відносини включають як державні, так і приватні інтереси, тому важливим є формування ринкового середовища для обігу земельних ділянок. Це включає продаж, оренду, заставу земельних ділянок на ринку нерухомості.

Економічне регулювання земельних відносин – це комплекс правових, фінансових та адміністративних заходів, спрямованих на ефективне використання земельних ресурсів, збалансування інтересів держави, громад, землевласників та землекористувачів.

Основою економічного регулювання земельних відносин складають правові акти, такі як Земельний кодекс України[2], закони та підзаконні акти, оцінка території. Важливу роль у цьому процесі відіграють механізми, пов'язані із землеустроєм, кадастрами та державним контролем за використанням землі.

Центральним елементом економічного регулювання є механізми оподаткування землі та нормативно-грошової оцінки земель. Ці інструменти допомагають визначити ринкову вартість землі, стимулювати її ефективне використання та забезпечити надходження до державного і місцевих бюджетів.

Економічне регулювання також включає системи моніторингу та контролю за використанням земельних ресурсів, зокрема захист від їх нераціонального використання, деградації чи забруднення.

Економічне регулювання земельних відносин є значущим для раціонального використання земельних ресурсів, тобто стимулюється ефективне використання земель, запобігається їх деградація та нецільове використання; фінансової підтримки місцевих бюджетів, а саме: оподаткування земель і орендні плати є важливим джерелом фінансування територіальних громад. Правильне економічне регулювання земельних відносин допомагає забезпечити

стабільні надходження до бюджетів; соціальної справедливості, тобто економічне регулювання сприяє справедливому розподілу землі та доступу до неї всім верствам населення; сприяння інвестицій – чітко визначені правила використання землі та прозорі механізми оцінки земельних ділянок стимулюють інвесторів до вкладення коштів у розвиток земельних ресурсів. Інвестиції в інфраструктуру, сільське господарство та будівництво часто залежать від наявності стабільного регуляторного середовища.

1.2. Теоретичні аспекти та методика проведення нормативної грошової оцінки

У Законі України «Про оцінку земель» [4] зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами, а саме: Конституції України, Земельному Кодексу України, Податковому Кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»[1-4, 6].

1. Історичні аспекти виникнення нормативної грошової оцінки.

Потреба в оцінці земель обумовлена їх значенням як основного ресурсу у виробничій сфері та просторової основи для розвитку населених пунктів. Важливу роль оцінка земель відіграє у системі земельного кадастру, зокрема для цілей оподаткування власників і користувачів земельних ділянок.

У 70-х роках ХІХ століття в складі земського кадастру розпочалися перші роботи з оцінки земель. Земський кадастр перевершував за точністю та обґрунтованістю попередні кадастрові системи, оскільки земствами були проведені ґрунтові обстеження з метою отримання об'єктивних даних про стан і якість земельних угідь.

Новий етап розвитку оцінки земель для сільськогосподарського використання пов'язують з діяльністю видатного вченого В. В. Докучаєва. Він

запропонував дві методологічні концепції оцінки, засновані на якісних показниках та оцінці земель як виробничого ресурсу. Ці підходи включали природно-історичний і статистико-економічний методи. [9]

З переходом до державної форми власності на землю в радянський період якісний підхід тимчасово втратив актуальність. Однак після завершення обстежень ґрунтів у 1961 році виникла потреба в об'єктивній порівняльній оцінці ґрунтів з урахуванням їх природної та економічної родючості. Це зумовило розробку єдиної методики для економічної оцінки земель, що об'єднала існуючі методологічні підходи. [9]

Результатом ґрунтовних досліджень стало затвердження в 1974 році «Методики розробки земельного кадастру в Українській РСР». В основу першої грошової оцінки земель у 1995 році було покладено дані бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель. [9]

2. Економічна сутність нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка проводиться для всіх категорій земель, включаючи всі дев'ять категорій Постанови №1051 додатку 3 до Порядку «Категорії земель», а саме:

- Землі сільськогосподарського призначення;
- Землі житлової та громадської забудови;
- Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- Землі оздоровчого призначення;
- Землі рекреаційного призначення;
- Землі історико-культурного призначення;
- Землі лісгосподарського призначення;
- Землі водного фонду;
- Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.[10]

Нормативна грошова оцінка земель (НГО) є важливим інструментом у сфері земельних відносин, який ґрунтується на сукупності теоретичних

концепцій і методичних підходів, що забезпечують комплексну оцінку економічної вартості земель. У теоретичному контексті НГО можна розглядати з таких аспектів:

Нормативна грошова оцінка відображає економічну вартість земельної ділянки, яка базується не на ринкових умовах, а на певних державних стандартах і методологіях. Це дозволяє уникнути спекулятивних коливань на ринку землі та встановити об'єктивну вартість, яка використовується для розрахунку податкових і орендних платежів. НГО базується на таких економічних принципах:

- продуктивність землі, тобто земля розгаладеться як засіб виробництва, який орієнтований на отримання прибутку (особливо землі сільськогосподарського призначення);
- збалансованість інтересів, тобто економічне регулювання земельних відносин має враховувати інтереси держави, громади та приватних власників, що забезпечується через об'єктивну оцінку вартості землі; хоч деякі аспекти методики нормативної грошової оцінки є не збалансованими, ми розглянемо їх в розділі 3.

3. Правові основи та державне регулювання НГО.

НГО функціонує в межах суворої нормативно-правової бази, яка забезпечує єдність і прозорість оцінки для різних категорій земельних ділянок.

Основними нормативними документами є:

- Конституція України;
- Земельний Кодекс України;
- Податковий кодекс України;
- Закон України «Про оцінку земель»;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».



Рис. 1.2.1. Схема законодавчого забезпечення процесів державного регулювання проведення грошової оцінки земель

При виконанні заходів із землеустрою Закон України «Про землеустрій» (ст. 37–39) визначає такі види робіт, як бонітування ґрунтів, проведення земельно-оціночних робіт, а також природно-сільськогосподарське районування. Природно-сільськогосподарське районування є базисом для проведення оцінки земель, формування схем землеустрою, техніко-економічного обґрунтування щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, а також розробки проектів землеустрою. Земельно-оціночні роботи спрямовані на визначення якісних характеристик земель, їх економічної цінності та ринкової вартості. [5]

4. Фіскальна та регуляторна функція НГО.

Фіскальна функція НГО проявляється у створенні економічних передумов для наповнення бюджетів різних рівнів. Вона є базою для розрахунку податків на землю, що дає можливість державі отримувати стабільні надходження, необхідні для фінансування соціальних програм, інфраструктурних проектів, а також підтримки громадських ініціатив. Земельний податок, розрахований на

основі НГО, забезпечує прогнозованість та прозорість у процесах оподаткування, сприяючи збалансованому розподілу фінансових ресурсів між різними рівнями управління. Крім того, НГО впливає на визначення орендної плати за користування земельними ділянками, створюючи умови для стабільного і справедливого формування доходів місцевих громад. Це особливо важливо для територій, де податкові надходження від використання землі є одним із головних джерел фінансування місцевих бюджетів.

Регуляторна функція НГО полягає у впливі на ринок земель та створенні механізмів, які забезпечують його стабільність та ефективне функціонування. Оцінка вартості земельних ділянок на нормативному рівні дозволяє встановити об'єктивну базу для визначення мінімальної вартості земельних активів. Такий підхід допомагає уникнути надмірних коливань цін, що можуть бути спричинені спекулятивними діями на ринку. Держава, визначаючи мінімальні нормативні показники, фактично захищає інтереси як продавців, так і покупців, запобігаючи надмірній девальвації земельних ресурсів та втраті економічного потенціалу.

Завдяки своїм регуляторним властивостям, НГО сприяє формуванню прогнозованого середовища для інвесторів. Це важливо для залучення довгострокових інвестицій, адже прозорість і передбачуваність ринку є одним із головних факторів, які приваблюють інвесторів. Стимулювання раціонального використання земельних ресурсів через механізми НГО дозволяє створити економічні умови для підтримки екологічно чистих і сталих практик у сфері землекористування, що має позитивний вплив на навколишнє середовище і сприяє сталому розвитку територій.

5. Роль НГО у сталому розвитку.

Роль нормативної грошової оцінки (НГО) у сталому розвитку важко переоцінити, оскільки вона виступає не лише інструментом регулювання земельних відносин, а й основою для прийняття стратегічних рішень у сфері землекористування. НГО є ключовим економічним механізмом, що визначає вартість землі та впливає на різні аспекти економіки, включаючи бюджетні надходження, оподаткування, інвестиції та розвиток інфраструктури. Її роль у

сталому розвитку полягає у створенні умов для ефективного використання земельних ресурсів, збереження довкілля та забезпечення соціально-економічної рівноваги.

Однією з найважливіших функцій НГО є формування прозорої системи оподаткування, яка базується на об'єктивній оцінці вартості землі. Це дозволяє органам місцевого самоврядування отримувати стабільні доходи, що спрямовуються на розвиток інфраструктури, охорону навколишнього середовища та соціальні програми. Завдяки НГО громади можуть розробляти довгострокові плани розвитку, враховуючи економічні та екологічні потреби територій. Важливою перевагою нормативної оцінки є її здатність забезпечувати прозорість та передбачуваність у земельних відносинах, що створює сприятливий клімат для залучення інвестицій.

НГО також виконує роль регулятора у сфері ринку землі, допомагаючи уникати спекуляцій і забезпечувати стабільність цін. Це особливо важливо для сільськогосподарських територій, де вартість землі має визначатися не лише ринковими умовами, а й соціальними та екологічними факторами. Завдяки врахуванню таких аспектів, як родючість ґрунтів, екологічний стан та інші характеристики, НГО сприяє впровадженню раціонального використання земельних ресурсів. Таким чином, НГО є не лише засобом оцінки, але й інструментом стимулювання сталого використання землі, що враховує екологічні обмеження та довгострокові перспективи.

Іншим важливим аспектом є соціальна складова НГО, яка забезпечує справедливий розподіл податкового навантаження. Це сприяє підтримці соціальної справедливості та зменшенню економічної нерівності між різними групами населення. Розробка та впровадження оновлених методик НГО, що враховують сучасні реалії ринку та соціальні потреби, дозволяє підвищити якість управління земельними ресурсами та сприяє сталому розвитку територій.

Отже, НГО є важливим інструментом сталого розвитку, який забезпечує комплексний підхід до управління земельними ресурсами, враховуючи економічні, соціальні та екологічні аспекти. Її роль полягає у підтримці

економічної стабільності, підвищенні інвестиційної привабливості, а також у стимулюванні раціонального використання земельних ресурсів, що сприяє збереженню природного середовища та підвищенню якості життя населення.

Методологія оцінки землі є складною та багатогранною науковою концепцією, що поєднує в собі методи дослідження та пізнання істини, а також формування систематизованих знань у сфері землеустрою та оцінки. Вона охоплює не лише практичні інструменти оцінювання, а й теоретичні засади, які забезпечують ефективне впровадження процесів оцінки в економічне та соціальне середовище. Сутність методології полягає у визначенні правил та алгоритмів, які дозволяють виконувати оцінку землі таким чином, щоб забезпечити достовірність результатів, їх відповідність реальним ринковим умовам та законодавчим нормам.

Метод у цьому контексті можна визначити як певний набір підходів та прийомів, спрямованих на вирішення завдань оцінки земельних ресурсів. Він є одним із ключових аспектів методології, яка, своєю чергою, інтегрує різні методи у єдину систему, де кожен елемент доповнює інші, створюючи цілісну картину процесу оцінки. У практичній площині методи оцінки можуть включати як традиційні підходи, засновані на експертних оцінках та аналізі нормативних документів, так і сучасні автоматизовані технології, що використовують обробку даних та математичні моделі.

У процесі розвитку теоретичних основ методології оцінки землі важливо розуміти, що метод є не лише інструментом для вирішення конкретних практичних завдань, а й частиною ширшої наукової парадигми. Це означає, що він формується та змінюється під впливом еволюції знань, появи нових технологій та змін у соціально-економічних умовах. Наприклад, у сучасних умовах методи, засновані на використанні геоінформаційних систем (ГІС) та супутникових даних, дозволяють отримати більш точні результати та адаптувати оцінку до змін, що відбуваються на ринку землі.

Методологія оцінки є важливим інструментом для забезпечення сталого розвитку, оскільки вона сприяє формуванню прозорої та справедливої системи

управління земельними ресурсами. Знання про методологічні підходи до оцінки дозволяють органам державного управління та місцевого самоврядування ухвалювати обґрунтовані рішення щодо використання земель, встановлення податкових ставок та планування розвитку територій. Саме через застосування ефективних методів оцінки створюється основа для економічно виправданого та екологічно стійкого розвитку, який враховує інтереси різних груп населення та захищає довкілля.

Таким чином, методологія оцінки землі не є статичною, а постійно еволюціонує, адаптуючись до викликів часу та потреб сучасного суспільства. Вона об'єднує в собі наукові підходи, що орієнтовані на досягнення максимальної об'єктивності результатів, та практичні методи, що забезпечують реалізацію цих підходів у конкретних умовах. Завдяки інтеграції новітніх технологій і накопиченого досвіду, методологія оцінки землі стає ефективним інструментом для підтримки економічної стабільності та соціальної справедливості в умовах сталого розвитку.

1.3. Правові засади економічного регулювання земельних відносин в Україні

Економічне регулювання земельних відносин в Україні базується на нормативно-правових актах, що визначають правила користування, володіння та розпорядження земельними ресурсами. До ключових документів належать:

1. Конституція України; [1]
2. Земельний кодекс України; [2]
3. Закон України "Про оцінку земель"; [4]
4. Закон України "Про оренду землі"; [11]
5. Закон України " Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення"; [12]
6. Податковий кодекс України; [3]

7. Закон України "Про охорону земель". [13]

Розглянемо кожен з наведених документів.

Згідно статті 14 Конституції України «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [1], виходячи з того, що Україна є аграрною державою і земля є її основним ресурсом, земля має найкраще економічне регулювання, яке визначається вище зазначеними законами і в тому числі нормативною грошовою оцінкою, як ми розглядаємо.

Земельний кодекс України є основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини в країні. Він визначає:

- право власності на землю (державна, комунальна, приватна);
- умови передачі землі у власність або користування;
- порядок здійснення землеустрою та охорони земель.

Статті 12-15 регулюють компетенцію органів місцевого самоврядування щодо управління земельними ресурсами, що має важливий економічний вплив, оскільки дозволяє громадам формувати власну земельну політику.

Закон України "Про оцінку земель" регламентує процес нормативної грошової оцінки земель, що є ключовим елементом економічного регулювання земельних відносин. НГО використовується для:

- розрахунку плати за користування землею (орендна плата, земельний податок);
- продажу землі з державної чи комунальної власності.

Закон визначає порядок та методичку оцінки, що впливає на рівень доходів місцевих бюджетів і створює економічні умови для залучення інвесторів.

Закон України "Про оцінку земель" визначає механізми регулювання орендних відносин, включаючи:

- права та обов'язки орендарів та орендодавців;
- умови укладання та розірвання договорів оренди;
- визначення орендної плати та її коригування. [4]

Саме оренда є одним з основних економічних інструментів регулювання земельних відносин, оскільки дає можливість отримувати стабільний дохід для держави або громади за рахунок використання земельних ресурсів.

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" став визначальним для скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель у 2021 році. Даним законом було встановлено максимальні обсяги землі, що можуть бути у власності однієї особи. [12]

Податковий кодекс України регулює механізми оподаткування земельних ресурсів, саме земельний податок є основним джерелом надходжень до місцевих бюджетів. [4]

Закон України "Про охорону земель" визначає правові основи щодо збереження земельних ресурсів, охорону земель від забруднення, ерозії, деградації, раціональне використання земель та запобігання їх виснаженню. [13]

Економічні інструменти, такі як штрафи за порушення екологічних стандартів або стимулювання використання землі для рекультивації, мають важливе значення для сталого розвитку земельного ринку.

Підводячи підсумок, можна зауважити, що правові засади економічного регулювання земельних відносин в Україні закладають основу для ефективного управління земельними ресурсами через механізми оцінки, оренди, оподаткування та продажу землі.

Економічне регулювання земельних відносин потребує подальшого вдосконалення, щоб відповідати сучасним викликам та забезпечувати сталий розвиток земельного ринку України. На сьогодні ефективність правового регулювання залежить від комплексності впровадження сучасних методик, актуалізації законодавчих норм та гармонізації їх з міжнародними стандартами. Особливої уваги заслуговує процес вдосконалення нормативної грошової оцінки земель, яка повинна відображати реальну ринкову вартість земельних ділянок, забезпечуючи прозорість та підвищення рівня інвестиційної привабливості.

Зважаючи на аграрну специфіку України та важливість земельних ресурсів для економіки, запровадження сучасних технологій оцінки, таких як геоінформаційні системи (ГІС) та супутниковий моніторинг, є необхідним для підтримки об'єктивності та точності оцінювання. Такі інструменти дозволяють оперативно оновлювати дані щодо стану земель, враховуючи екологічні, соціально-економічні та інші регіональні фактори. Використання цифрових платформ для управління земельними ресурсами також може значно зменшити ризики корупції, забезпечуючи прозорість дій на всіх етапах оцінювання та регулювання.

Державна політика у сфері економічного регулювання земельних відносин має бути спрямована на підтримку місцевого самоврядування, яке відіграє ключову роль у впровадженні заходів, що сприяють раціональному використанню земель. Надання їм інструментів для реалізації незалежної політики в рамках чітких законодавчих норм дозволить підвищити ефективність управління земельними ресурсами на місцевому рівні, стимулюючи розвиток територіальних громад та їхню фінансову самостійність. Зокрема, важливими є заходи щодо навчання та сертифікації працівників місцевих органів самоврядування, що працюють у сфері землеустрою та оцінки земель, для забезпечення високої професійної підготовки та компетентності.

Запровадження систематичного моніторингу земельних ресурсів є невід'ємною частиною ефективного економічного регулювання. Оперативні дані про стан земель допоможуть швидко реагувати на зміни та ухвалювати обґрунтовані рішення щодо їхнього використання. Це також дає можливість вчасно виявляти порушення екологічних норм та запроваджувати штрафні санкції, що стимулюватиме раціональне використання земель та захист природного середовища. Інтеграція екологічних та економічних механізмів регулювання є необхідною умовою для підтримки балансу між інтенсивним використанням земель та їхнім збереженням для майбутніх поколінь.

Загалом, ефективне економічне регулювання земельних відносин має ґрунтуватися на поєднанні сучасних технологій, науково обґрунтованих методик

та належного правового забезпечення. Створення умов для активної участі громадян у процесах управління земельними ресурсами через прозорі та доступні електронні платформи забезпечить не тільки довіру до органів влади, але й залучення громадськості до процесу прийняття рішень. Впровадження таких механізмів здатне створити ефективну модель управління, яка поєднує інтереси держави, громад та землевласників, сприяючи сталому економічному розвитку та соціальній справедливості.

Таким чином, для забезпечення сталого розвитку земельних відносин необхідно здійснювати комплексні реформи, що включатимуть гармонізацію законодавства, впровадження інноваційних підходів до оцінки та управління земельними ресурсами, а також посилення контролю за дотриманням екологічних стандартів. Ці заходи сприятимуть прозорості, справедливості та ефективності економічного регулювання, яке відповідатиме потребам суспільства та вимогам сучасного ринку.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Оцінка структури землекористування та розподілу земельних ресурсів.

Загальна площа України становить 60,36 млн га. Серед усіх угідь найбільшу господарську цінність мають сільськогосподарські угіддя, які займають понад 69,4% загальної площі країни. Сюди входять рілля, багаторічні насадження, перелоги, сіножаті та пасовища. Частка ріллі та багаторічних насаджень у структурі сільськогосподарських угідь становить 82,1%. Це занадто високий показник і часто перевищує оптимальне значення. [38]

Таблиця 2.1.1.

Розподіл земельних ресурсів в Житомирській області 2021-2024 рр.

Роки	Загальна площа території земельних ресурсів, тис. га	Частка недоступних земель у зв'язку з вторгненням рф, %	Сільськогосподарські угіддя, тис. га	Рілля та перелоги, тис. га	Сіножаті та пасовища, тис. га	Ліси та лісовкриті землі, тис. га
2021	2982.70	0	1509.25	1175.18	313.18	1124.48
2022	2982.70	14	1297.95	1010.66	269.34	967.05
2023	2982.70	0	1509.25	1175.18	313.18	1124.48
2024	2982.70	0	1509.25	1175.18	313.18	1124.48

Важливим народногосподарським показником є землезабезпечення. Його визначають як відношення площі відповідних угідь до наявного населення країни (області, району, підприємства). Цей показник становить по Україні 81 га сільськогосподарських угідь і 64 га ріллі на 100 жителів. Це досить високий рівень землезабезпечення порівняно з іншими країнами світу. За кількістю ріллі на 100 жителів попереду України лише Австралія (153га), Канада (167,5га), США (67 га), тоді як у Данії цей показник становить 50, Угорщині 49,5, Фінляндії 50, Іспанії 39,1, Франції 31,4, Англії 11, Японії — 3 га. [28]

Зі збільшенням чисельності населення зменшуються показники землезабезпеченості, тому виникає необхідність постійно покращувати та економно використовувати земельні ресурси та запобігати необґрунтованому вилученню сільськогосподарських угідь для потреб інших галузей народного господарства.

Крім землезабезпечення, не менш важливим народногосподарським показником є якість земельних угідь. Сільськогосподарські угіддя України представлені різноманітними ґрунтами, але більшість з них мають високу родючість. Так, в структурі генетичних типів ґрунтів України, що зайняті під орними землями, чорноземи і лучно-чорноземні ґрунти, як найбільш родючі, займають близько 73 %, сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені — понад 12 %, каштанові — близько 4 %. [28]

Основним документом земельного законодавства нашої держави, яким регулюються земельні відносини, з метою створення необхідних умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку усіх форм власності на землю і форм господарювання є Земельний кодекс України.

Відповідно до Земельним кодексом всі землі України поділяються на відповідні групи:

1. Землі сільськогосподарського призначення — землі, що надані для потреб сільськогосподарського виробництва або призначені для таких цілей.
2. Землі населених пунктів — землі в межах міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів, а також земельні ділянки для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва, житлових, житлово-будівельних і дачно-будівельних кооперативів.
3. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення.
4. Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

5. Землі лісового фонду — землі, що вкриті лісом, а також не вкриті лісом, але надані для потреб лісового господарства.
6. Землі водного фонду. Представлені землями, що зайняті річками, озерами, водоймами, болотами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі по берегах водоймищ у межах захисних смуг.
7. Землі запасу - усі ті землі, що не передані у власність або не надані в постійне користування. Вони перебувають у віданні Рад народних депутатів і призначаються для передачі у власність або в користування, включаючи оренду, переважно для сільськогосподарських потреб.

2.2. Аналіз нормативної грошової оцінки земель Житомирської області.

Нормативна грошова оцінка ріллі по Житомирській області з розрахунку на 1 га станом на 01 січня 2023 становить 21 411,00 грн, визначена постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». [14]

Житомирська область є одним з регіонів, де земельні ресурси відіграють вирішальну роль у формуванні економіки та добробуту місцевих громад. Область відзначається різноманітною структурою землекористування: від великих масивів сільськогосподарських земель до значних площ лісових угідь, які мають як економічну, так і екологічну цінність. Це створює необхідність детального аналізу НГО для оцінки ефективності використання земельних ресурсів, їх справедливої оцінки та правильного оподаткування, що, своєю чергою, впливає на розвиток місцевих бюджетів, господарську діяльність і соціально-економічне становище громад.

Генеральні плани населених пунктів виступають основною інформаційною базою для нормативної оцінки населених пунктів. Якщо

говорити про землі сільськогосподарського призначення, то вона проводиться на основі матеріалів ДЗК та матеріалів внутрігосподарського землевпорядкування.

Після проведення обчислень, отримані результати нормативної грошової оцінки оформляються як витяг про нормативну грошову оцінку земель. Даний витяг видається Держгеокадастром, відповідно до місцезнаходження земельної ділянки, протягом семи робочих днів [57].

На сьогоднішній день, процедура замовлення витягу значно полегшилась, тепер це можна зробити on-line, на офіційному сайті Держгеокадастру. З 1 січня 2015 надання даного витягу здійснюється виключно через ЦНАПи [52], які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

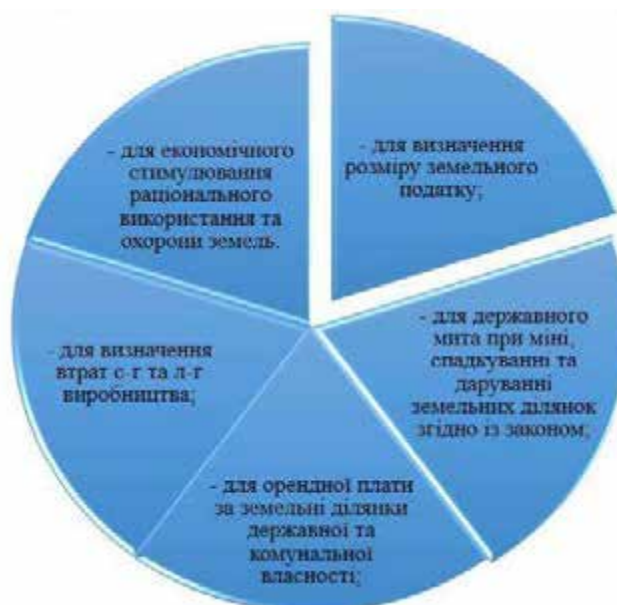


Рис. 2.2.1. Цілі використання НГО земельних ділянок

Для контролю та аналізу стану проведення грошової оцінки земель, ще протягом 2012 року проводилося створення так званого «Довідника показників НГО земель». Даний Довідник має інформацію щодо оцінки земель всіх населених пунктів України [52]. Стан проведення НГО (первинної) у 2021-2022 роках, наведена на рис. 2.2-2.3. Можна відмітити, що тенденція на розробку документацій з нормативної грошової оцінки залишається актуальною. Дії по наповненню бази НГО по Україні проводяться.



Рис. 2.2.2. Інформація про проведення НГО земель на території України станом на 01.01.2021 рік

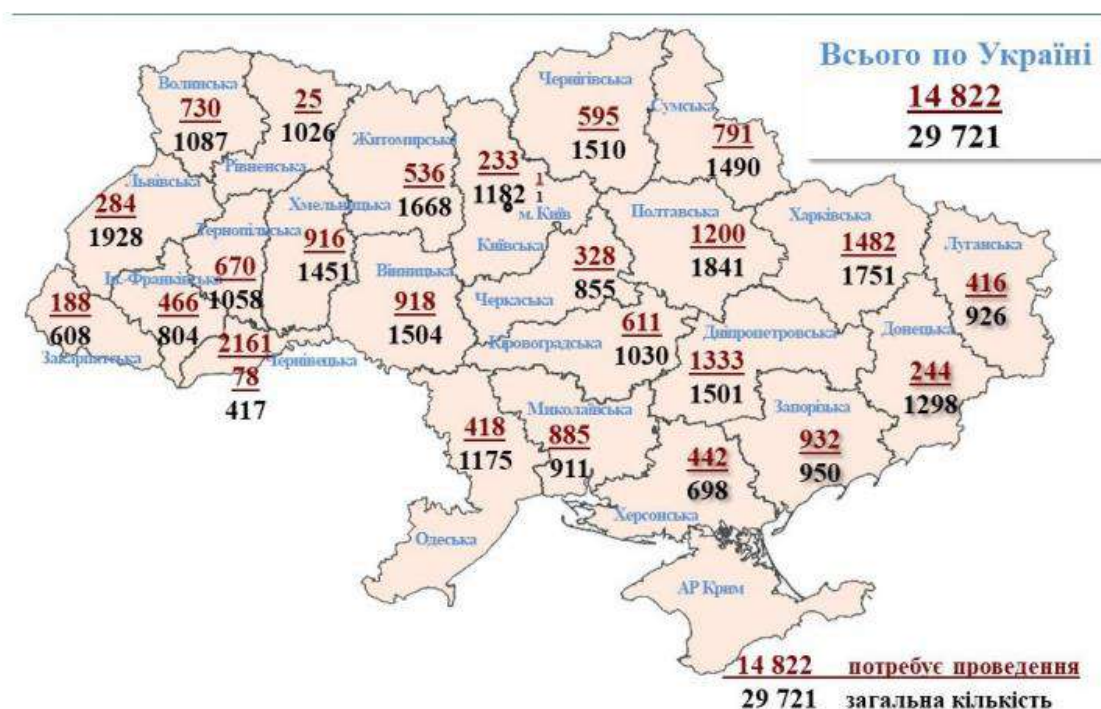


Рис. 2.2.3. Інформація про проведення НГО земель на території України станом на 01.01.2022 рік

Також довідник використовується розробниками документації з НГО земель, адже користуючись довідником можна порівняти результати оцінки одного населеного пункту з іншим аналогічним за певним місцем розташування,

періодом проведення оцінки та ін. Ну і звичайно даний довідник забезпечує відкритість результатів оцінки для кола бажаючих.

Додам, що довідники наявні і на 2024 рік, але тільки в табличному форматі. Ознайомитись з даними довідників можна на офіційному ресурсі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [35]

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України нормативна грошова оцінка земель підлягає індексації [6]. На кожен рік визначається певна величина коефіцієнту індексації. Застосовується дане значення шляхом множення коефіцієнтів.

Коефіцієнт індексації є значенням, що враховує зміни в загальному рівні цін на товари і послуги, а також зміни в ринковій вартості земельних ресурсів. Застосування цього коефіцієнта шляхом множення на попередні значення НГО дозволяє коригувати оцінки таким чином, щоб вони відображали реальний стан ринку. Наприклад, якщо економіка країни стикається з інфляцією, без проведення індексації значення НГО могли б залишатися незмінними, що призводить до недоотримання доходів у бюджеті та викривлення економічних відносин між землевласниками і державою.

Індексація НГО є критично важливою для забезпечення стабільності та прогнозованості в земельних відносинах, оскільки вона дозволяє уникати спекуляцій на ринку. Установлення актуальних значень НГО забезпечує об'єктивність у розрахунках орендної плати та земельного податку, що, в свою чергу, забезпечує справедливий розподіл фінансових ресурсів між державними і місцевими бюджетами. Це особливо важливо в контексті підтримки місцевих громад, де земельні податки є основним джерелом надходжень.

Важливо зазначити, що процедура індексації також сприяє стимулюванню раціонального використання земельних ресурсів. Актуалізована нормативна грошова оцінка може спонукати землевласників до більш ефективного управління своїми активами, адже зростання НГО може збільшити їхні податкові зобов'язання. Це, у свою чергу, мотивує власників до оптимізації використання земельних ділянок, розробки інвестиційних проектів та реалізації

підприємницьких ініціатив, що позитивно позначається на економічному розвитку регіонів.

Перелік актуальних коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки, від «Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру», які використовуються наразі викривуються в розроблені документацій, показані нижче:

2021 – 1,1 для земель несільськогосподарського призначення;

2022 – 1,15 для земель несільськогосподарського призначення;

2023 – 1,051 для земель несільськогосподарського призначення та земель сільськогоспо-дарського призначення.[35]

Згідно Постанови КМУ №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій, як я згадував раніше, та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}, (1)$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Для якісного проведення нормативної грошової оцінки згідно методики, наприклад території територіальної громади, потрібно зібрати перелік вихідних даних, а саме: межі територій громади та населених пунктів (пункт 2 методики); отримати відомості щодо чисельності наявного населення за даними (довідниками) Держстату станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки (під час дії воєнного стану довідники не поновлюються, тому варто отримати лист від Держстату щодо роз'яснення опису кількості населення для проведення оцінки) (пункт 4 методики); отримати інформацію щодо територій визначених пунктом 9 методики, як території, які визначаються окремим оціночним районом:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Отримати відомості щодо всіх сфер діяльності на території громади, таких як: соціально-економічна, промислова, транспортна, сфера охорони здоров'я, сфера екології та охорони навколишнього середовища.

Даний перелік інформації потрібен для коректного розрахунку коефіцієнта Км4 згідно додатку 6 до Методики. [6]

Нормативна грошова оцінка також включає проведення бонітування ґрунтів на території оцінки та розрахунок коефіцієнту Кмц для земель лісогосподарського призначення. Згідно статті 1 Закону України «Про оцінку земель» термін бонітування ґрунтів трактується так:

Бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.[4]

Розрахунок коефіцієнту, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \quad (2)$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 методики;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 методики.

Агровиробниче групування ґрунтів — об'єднання окремих контурів видів та різновидів ґрунтів у більші групи (масиви) з близькими агрономічними властивостями й рівнем родючості, для яких можна запропонувати однакове сільськогосподарське використання та схожі заходи агротехніки.

Згідно статті 179 Земельного Кодексу України природно-сільськогосподарське районування земель - це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.[2]

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою:

$$Кмц = Клк \times Клс, \quad (3)$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13 методики;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14 методики.

Структура технічної документації з нормативної грошової оцінки земель включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;
- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;

- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).[6]

Проаналізуємо нормативну грошову оцінку на конкретному прикладі, а саме населеного пункту Бистрик Ружинської селищної територіальної громади Бердичівського району Житомирської області.

Бистрик (колишня назва — Бистрик-Ружинський, Ружинський Бистрик) – село в Україні, у Ружинській селищній територіальній громаді Бердичівського району Житомирської області. Кількість населення становить 1 557 осіб (2001). У 1923—2020 роках — адміністративний центр однойменної сільської ради.



Рис. 2.2.4. Село Бистрик на Публічній кадастровій карті та на схемі формування населеного пункту (1992 р.)

Село розташоване на відстані 9 км від адміністративного центру територіальної громади селища Ружин та на відстані 61 км до районного центру місто Бердичів. Найближча залізничка станція знаходиться в селі Зарудинці на відстані 16 км. У селі річка Бистриця впадає у Роставицю, ліву притоку Росі. На південній стороні від села пролягає автошлях Р32.[15]

Засноване 1525 року[16].

В середині 19 століття — село на річці Бистрик, що впадає, у містечку Ружин, в Роставицю, за 5 верст від Ружина та 36 — від центру повіту м. Сквир. Волосне правління перебувало в Ружині, поліційне — в Сквирі.

Наприкінці 19 століття — Бистрик-Ружинський, власницьке село Ружинської волості Сквирського повіту.

У 1923 році увійшло до складу новоствореної Бистрицької сільської ради, котра, від 7 березня 1923 року, стала частиною новоутвореного Ружинського району Бердичівської округи; адміністративний центр ради[17].

У 2020 році територію та населені пункти Бистрицької сільської ради, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 711-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Житомирської області», включено до складу Ружинської селищної територіальної громади Бердичівського району Житомирської області[18].

Рельєф території має плоскорівнинний та слабохвилястий характер з надзвичайно зрідженою водоерозійною мережею. Рівень ґрунтових вод на переважній території села знаходиться на глибині 1,5 – 12,0 м. Територія безпечна щодо затоплення паводковими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Площа села 444,7000 га. Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали. Забудова населеного пункту садибного типу малоповерхова. За функціональним призначенням територія населеного пункту виділяється сельбищна зона, яка включає територію житлової забудови з вулицями, проїздами, землі громадської забудови, землі загального користування (зелені насадження) та інші.

Село повністю електро-, газифіковане та забезпечене водопостачанням на більшій частині села. Централізоване теплопостачання та каналізація відсутні.

В громадському центрі села розміщена мережа установ сфери обслуговування різного профілю, які здійснюють обслуговування населення. В цілому соціально-побутова інфраструктура села розвинута добре. Тут

зосередженні ЗОШ I-III ступенів, адміністративна будівля, ФАП, відділення «Укрпошта», клуб, дитячий садок, Свято-Покровська церква, 2 спортивних майданчика (футбольні поля) та комерційні будівлі по продажу продовольчих та непродовольчих товарів.

За матеріалами загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, територія, на якій розташований населений пункт відноситься до Ружинського (11) природно-сільськогосподарського району.[19]

В селі Бистрик були визначені основні агропромислові груп ґрунтів в межах населеного пункту (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

На території населеного пункту знаходяться ґрунти:

Таблиця 2.2.1

Таблиця із зазначенням переліку агропромислових груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями

<i>Шифр агрогрупи</i>	<i>Тип ґрунту</i>
29г	<i>Ясно-сірі і сірі опідзолені ґрунти, легкосуглинкові</i>
33в	<i>Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті ґрунти, супіщані</i>
37г	<i>Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті ґрунти, легкосуглинкові</i>
52г	<i>Чорноземи типові слабогумусовані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30%, легкосуглинкові</i>
55г	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті, легкосуглинкові</i>
55д	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті, середньосуглинкові</i>
56г	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті, легкосуглинкові</i>
56д	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті, середньосуглинкові</i>
57г	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті, легкосуглинкові</i>

57д	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті, середньосуглинкові</i>
133д	<i>Лучні, чорноземно-лучні та каштаново-лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни, середньосуглинкові</i>
141	<i>Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти</i>
210г	<i>Намиті лучні, легкосуглинкові</i>
215д	<i>Розмиті ґрунти і виходи рихлих (піщаних і лесовидних) порід, середньосуглинкові</i>

Із зазначених агрогруп, найбільшу площу займає 29г агрогрупа ґрунтів, дані ґрунти проходять села на північно-східній частині села. Найменшу площу займають Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти - 141. Дану карту ґрунтів можна побачити у додатку Б до даної магістерської роботи.

Вигляд с. Бистрик Бердичівського р-н, Житомирської обл. на карті kadastr.live та згідно з супутниковими картами України зображено на рис. 2.2.5.



Рис. 2.2.5. Зображення села Бистрик на інтернет-ресурсі «Кадастр лайф» з супутниковою картою Google

Таким чином, можна говорити про даний населений пункт, як класичний з точки зору природно-ресурсного потенціалу та соціально-економічного розвитку регіону центральної частини України.

Принципи районування території села Бистрик

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище. [6]

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (K_m4), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);
- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);
- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1. [6]

Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), приймається таким, що дорівнює 1.[6]

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного

району перевищує граничні максимальні значення, наведені у додатку 7 Методики, приймається відповідне граничне максимальне значення. [6]

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1. [6]

В результаті проведення розподілу на оціночні райони села Бистрик було виділено 5 оціночних районів. Межі районів показані в додатку Г до кваліфікаційної магістерської роботи.

Таблиця 2.2.2.

Бальна оцінка економічної цінності оціночних районів

Грошова оцінка с. Бистрик Ружинської селищної ради		Ваговий коефіцієнт	Оціночні райони				
№	Фактор		1	2	3	4	5
1	Близькість до центру громади	0,2	3	3	3	3	2
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу	0,2	1	1	1	1	1
3	Близькість до автовокзалу	0,1	3	3	3	3	2
4	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, газо-, водо-, теплопостачання)	0,2	4	4	4	4	3
5	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти та охорони здоров'я)	0,2	2	2	4	4	2
6	Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо)	0,1	3	2	4	4	1
	Всього	1	2,60 0	2,50 0	3,10 0	3,10 0	1,90 0
	Середній бал		2,64 0				
	КМ4		0,98 5	0,94 7	1,17 4	1,17 4	0,72 0

Таблиця 2.2.3.

Коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, Км4 для кожного оціночного району

с. Бистрик					
Коефіцієнти	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район	Оціночний район
	1	2	3	4	5
Км1	1	1	1	1	1
Км2	1	1	1	1	1
Км3	1	1	1	1	1
Км4	0,985	0,947	1,174	1,174	0,720

Розрахунок коефіцієнту Кмц земель сільськогосподарського призначення

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \quad (4)$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 Методики;

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 Методики.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування території

територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для несільськогосподарських угідь та приймається відповідно до додатка 9 Методики.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 “Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України”.

Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Для с. Бистрик були визначені основні агровиробничі груп ґрунтів в межах населеного пункту (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

Таблиця 2.2.4.

Таблиця із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями.

<i>Шифр агрогрупи</i>	<i>Тип ґрунту</i>
29г	<i>Ясно-сірі і сірі опідзолені ґрунти, легкосуглинкові</i>
33в	<i>Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті ґрунти, супіщані</i>
37г	<i>Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті ґрунти, легкосуглинкові</i>
52г	<i>Чорноземи типові слабогумусовані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30%, легкосуглинкові</i>
55г	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті, легкосуглинкові</i>

55д	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті, середньосуглинкові</i>
56г	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті, легкосуглинкові</i>
56д	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті, середньосуглинкові</i>
57г	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті, легкосуглинкові</i>
57д	<i>Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті, середньосуглинкові</i>
133д	<i>Лучні, чорноземно-лучні та каштаново-лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни, середньосуглинкові</i>
141	<i>Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфуваті-болотні неосушені ґрунти</i>
210г	<i>Намиті лучні, легкосуглинкові</i>
215д	<i>Розмиті ґрунти і виходи рихлих (піщаних і лесовидних) порід, середньосуглинкові</i>

Таблиця 2.2.5.

Таблиця балів бонітету агровиробничих груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями.

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
29г	26	31	26	26
33в	20	22	21	22
37г	19	19	17	18
52г	45	54	45	45
55г	44	40	44	40
55д	50	45	50	46
56г	38	34	33	31
56д	44	40	38	36
57г	29	25	25	24
57д	32	28	27	27

133д	42	28	56	44
141	8	-	8	8
210г	29	23	31	31
215д	-	-	-	4

Таблиця 2.2.6.

Таблиця коефіцієнтів, які враховують розташування ТГ (населеного пункту) в межах природно-сільськогосподарського району, зазначених в додатку 9

Методики

Угіддя	Коефіцієнт, що враховує розташування ТГ в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)	Середній бал бонітету ґрунтів с/г угідь (Бпсгр)
Рілля	1,14	40
Багаторічні насадження (сади)	1,866	36
Сіножаті	0,238	27
Пасовища	0,191	27

Таблиця 2.2.7.

Таблиця із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення.

Шифр агрогрупи	коефіцієнт Кмц			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
29г	0,741	1,446	0,155	0,124
33в	0,570	1,026	0,125	0,105
37г	0,542	0,886	0,101	0,086
52г	1,283	2,519	0,268	0,215
55г	1,254	1,866	0,262	0,191
55д	1,425	2,099	0,298	0,220
56г	1,083	1,586	0,196	0,148

56д	1,254	1,866	0,226	0,172
57г	0,827	1,166	0,149	0,115
57д	0,912	1,306	0,161	0,129
133д	1,197	1,306	0,333	0,210
141	0,228	1,866	0,048	0,038
210г	0,827	1,073	0,184	0,148
215д	1,14	1,866	0,238	0,019

Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь на землях с/г призначення – 0,652 (додаток 9 до Методики)

Розрахунок коефіцієнту Кмц земель лісогосподарського призначення

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення визначається за такою формулою:

$$\text{Кмц} = \text{Клк} \times \text{Клс}, \quad (5)$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13 Методики;

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14 Методики.

У разі коли категорія лісу на земельній ділянці не визначена, застосовується значення коефіцієнта для лісів природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчих та захисних лісів.

Населений пункт розташований в зоні Лісостепу.

Таблиця 2.2.8.

Розрахунок Кмц земель лісогосподарського призначення

	ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	експлуатаційні ліси
Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)	0,877	0,519

Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)	1,4	
Кмц	1,2278	0,7266

Таблиця 2.2.9.

Коефіцієнти, що враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)

Коефіцієнти, який враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц) (Житомирська область)						
для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, додаток 10	для земель оздоровчого призначення, додаток 12	земель історико-культурного призначення, додаток 12	землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		Землі водного фонду	
			для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03)	для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення	інших земельних ділянок
1,271	1	0,7	3,9	3,3	1,2	1

Розрахунок індексації нормативної грошової оцінки (Кні).

Вище згадувались коефіцієнти індексації станом на сьогоднішній день, зауважу, що розрахунок нормативної грошової оцінки села Бистрик датується 2023 роком, тому були застосовані відповідні коефіцієнти за 2021 та 2022 роки.

Розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні):

$$Кні = 1,1 * 1,15$$

$$Кні = 1,265$$

де 2021 – 1,1 для земель несільськогосподарського призначення;

2022 – 1,15 для земель несільськогосподарського призначення. [35]

Приклад визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.

Для визначення нормативної грошової оцінки були вибрані три цільових призначення, які найчастіше використовуються для розрахунку вартості орендної плати та податку, а саме:

1. 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
2. 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
3. 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком.

Зауважимо, що для розрахунку використовується уявна ділянка з площею 0,1000 га (1000 кв.м.). Даний приклад направлений показати саме коефіцієнти, які використовуються для даної категорії земель та їх цільових призначень.

Таблиця 2.2.10.

Приклад № 1 Визначення нормативної грошової оцінки окремої ділянки

с. Бистрик	
Секція В 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м.	1000
Оціночний район	4
Нрд	87
Км1	1
Км2	1
Км3	1
Км4	1,174
Кцп	1
Кмц	1,271
Кні	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	164219,01

Таблиця 2.2.11.

Приклад № 2 Визначення нормативної грошової оцінки окремої ділянки

с. Бистрик	
Секція В 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м.	1000
оціночний район	4
Нрд	87
Км1	1
Км2	1
Км3	1
Км4	1,174
Кцп	2,5
Кмц	1,271
Кні	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	410547,52

Таблиця 2.2.12.

Приклад № 3 Визначення нормативної грошової оцінки окремої ділянки

с. Бистрик	
Секція J 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м.	1000
оціночний район	4
Нрд	87
Км1	1
Км2	1
Км3	1
Км4	1,174
Кцп	1,2
Кмц	1,271
Кні	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	197062,81

Провівши аналіз попередньої нормативної грошової оцінки с. Бистрик 2015 року. Я визначив ціну відповідних земель згідно цільових призначень,

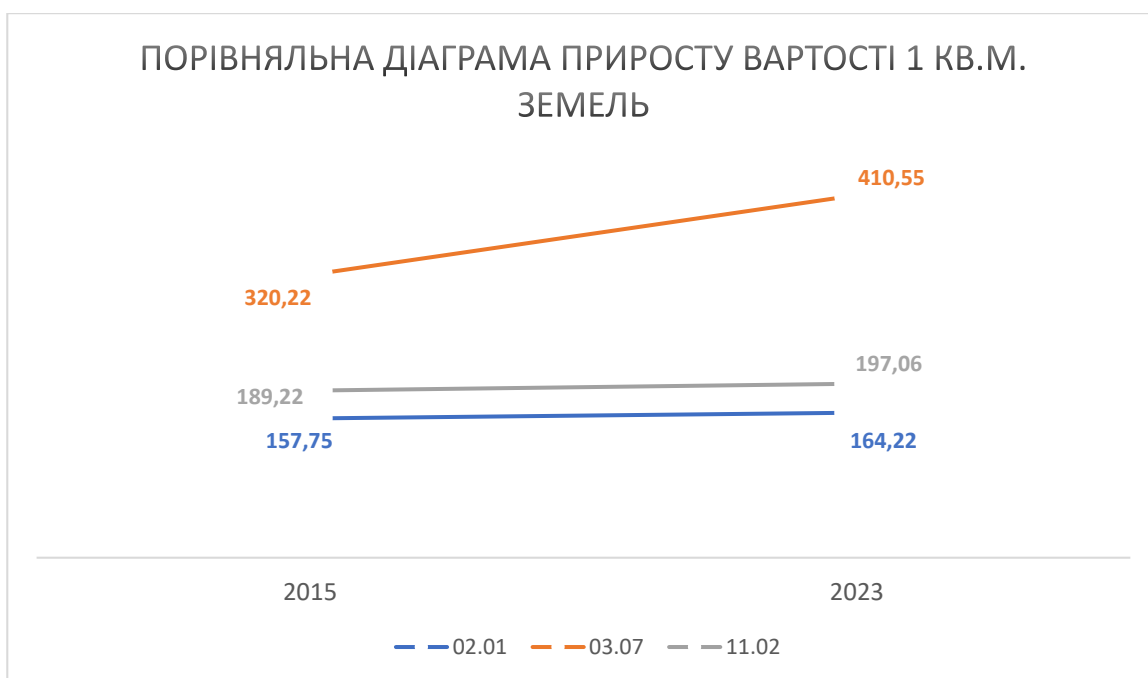
зазначених в прикладі, станом на рік проведення оцінки села Бистрик, а саме 2023 рік. Отримав вартість 1 кв.м. земель відповідного цільового призначення:

- 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) – 157,75 грн/кв.м.;
- 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – 320,22 грн/кв.м.;
- 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком – 189,22 грн/кв.м..

Таблиця 2.2.13.

Порівняльна таблиця приросту вартості 1 кв.м. земель

Цільове призначення	Вартість 1 кв.м. земель згідно року проведення нормативної грошової оцінки, грн/кв.м.		Приріст вартості земель, %
	2015 рік	2023 рік	
02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	157,75	164,22	+ 4,10
03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	320,22	410,55	+ 28,21
11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	189,22	197,06	+ 4,10



Виконавши порівняльний аналіз вартості 1 кв.м. земель за результатами нормативної грошової оцінки 2015 та 2023 років, виявлено тенденцію зростання вартості землі, що свідчить про позитивний вплив нової методики оцінювання. Виявлене зростання вартості земельних ділянок вказує на ефективність нової методики нормативної грошової оцінки, яка враховує сучасні ринкові умови та економічні чинники. Такі зміни сприяють більш обґрунтованому визначенню земельного капіталу, поліпшенню планування розвитку територій та підвищенню доходів місцевих бюджетів через об'єктивніші податкові надходження.

2.3. Проблеми та виклики в економічному регулюванні земельних відносин Житомирщини.

Економічне регулювання земельних відносин Житомирської області стикається з низкою проблем та викликів, що загострюються у сучасних умовах соціально-економічного розвитку регіону. Однією з головних проблем є низький рівень нормативної грошової оцінки земель, що проводиться в регіоні. Попри зміну методологічних підходів, що частково підвищили об'єктивність та врахування ринкових чинників у процесі оцінки, існуючий підхід усе ще

потребує подальшого вдосконалення. У більшості випадків вартість земель залишається нижчою за реальну ринкову, що, з одного боку, спричиняє значні втрати для місцевих бюджетів через занижені надходження від земельного податку, а з іншого – стає економічним бар'єром для розвитку сільського господарства, інфраструктурних проєктів та інших галузей, які залежать від правильного оцінювання земельних активів.

Недостатня прозорість та неефективність існуючої нормативної бази також є вагомими чинниками, що негативно впливають на економічне регулювання земельних відносин Житомирщини. Незважаючи на численні ініціативи щодо дерегуляції та оптимізації законодавчих процедур, багато аспектів правового регулювання залишаються надмірно складними для розуміння та застосування. Це створює правову невизначеність, яка, у свою чергу, стримує інвестиційну активність та підвищує ризик корупційних проявів під час прийняття рішень стосовно земельних ресурсів. Наприклад, складність процесу виділення земель під забудову та узаконення змін у цільовому призначенні землі вимагає значних витрат часу та ресурсів, що часто відлякує потенційних інвесторів.

Крім того, варто відзначити і технічні проблеми, пов'язані із застарілою системою управління земельними ресурсами. Багато картографічних даних, що використовуються для проведення нормативної грошової оцінки та планування землекористування, є морально застарілими і не відображають сучасного стану земельного фонду регіону. Відсутність сучасних геоінформаційних технологій у процесі земельного регулювання обмежує можливості для швидкого та точного аналізу земельних ділянок, їхньої реальної вартості та потенціалу. Це, в свою чергу, призводить до неефективного використання земель, які можуть мати стратегічне значення для розвитку територіальних громад, а також не сприяє зростанню економічної активності та соціального благополуччя на місцевому рівні.

Соціальні аспекти регулювання земельних відносин у Житомирщині також потребують уваги. Невідповідність між можливостями місцевих громад щодо управління земельними ресурсами та покладеними на них обов'язками зумовлює

проблеми у реалізації програм соціально-економічного розвитку на місцевому рівні. У багатьох територіальних громадах відчувається гострий брак кваліфікованих спеціалістів з питань землеустрою та управління земельними ресурсами, що ускладнює процес прийняття рішень. Без відповідної підтримки та забезпечення інструментами економічного регулювання громади не можуть повноцінно виконувати функції, покладені на них державою, що призводить до посилення соціальної напруги та нерівності у доступі до землі та інших ресурсів.

Одним із найскладніших викликів у сфері економічного регулювання земельних відносин є відсутність дієвого механізму моніторингу та контролю за використанням землі. Це створює умови для порушень, зокрема, щодо самовільного захоплення земельних ділянок, їх нецільового використання або надмірної експлуатації природних ресурсів, що може призвести до екологічних проблем. Незважаючи на введення сучасних технологій, які могли б значно підвищити ефективність моніторингу, їхнє застосування в регіоні залишається на низькому рівні через обмежене фінансування, що не дозволяє забезпечити постійний контроль за дотриманням земельного законодавства.

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ОСНОВІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Розробка механізмів підвищення ефективності економічного регулювання земельних відносин.

В попередніх розділах дослідження були розглянуті аспекти ефективності економічного регулювання в Україні, а також зроблений аналіз ситуації на Житомирщині. Серед основних проблем, що були виявлені, можна виділити декілька ключових. По-перше, це низький рівень нормативної грошової оцінки земель, який значно відстає від їхньої ринкової вартості. Це викликає серйозні труднощі у забезпеченні прозорості та справедливості в процесах оцінювання та оподаткування земельних ділянок. Далі йде технічна застарілість системи управління земельними ресурсами, яка не відповідає сучасним вимогам та потребує оновлення. Це зумовлює низьку ефективність роботи та часті помилки, що виникають через людський фактор.

Також серед значних недоліків можна виділити відсутність відповідальності органів місцевого самоврядування, які часто не виконують свої обов'язки належним чином, і брак висококваліфікованих фахівців у сфері землеустрою та оцінки земель. Недостатня кваліфікація таких спеціалістів не лише ускладнює процеси оцінювання, а й знижує ефективність моніторингу земельних ресурсів. Останній аспект безпосередньо пов'язаний з відсутністю якісного моніторингу, що обмежує можливості своєчасного виявлення проблем і реагування на них. І, звичайно ж, корупція, яка пронизує різні етапи управління земельними ресурсами, залишається однією з найважливіших проблем, яка суттєво впливає на ефективність системи в цілому.

З метою покращення ситуації, першим кроком має стати приведення нормативної грошової оцінки у відповідність до реальної ринкової вартості земель. Це створить умови для більш прозорих та обґрунтованих земельних транзакцій, підвищить рівень податкових надходжень та забезпечить

справедливість для землевласників. У цьому контексті важливо провести комплексний технічний аудит існуючої системи управління, який допоможе визначити слабкі місця та запланувати їх модернізацію. Використання сучасних цифрових технологій і автоматизованих систем дозволить зменшити кількість помилок і підвищити ефективність управлінських процесів, мінімізуючи вплив людського фактору.

Щодо органів місцевого самоврядування, то для підвищення їхньої відповідальності та ефективності необхідно запровадити чіткі механізми контролю і звітності. Це має включати регулярний моніторинг їхньої діяльності та можливість оперативного реагування на порушення. Крім того, важливим заходом стане створення і впровадження навчальних програм і курсів сертифікації для фахівців, які працюють у сфері землеустрою та оцінки. Це дозволить залучати до роботи кваліфікованих спеціалістів, що підвищить загальний рівень професійної компетенції та сприятиме більш об'єктивному й ефективному управлінню земельними ресурсами.

Для боротьби з корупцією важливо впровадити електронні платформи, на яких буде відображатися вся інформація про операції з земельними ресурсами. Це забезпечить прозорість документообігу, знизить ризик підробок і маніпуляцій з даними, що унеможливить втручання у процеси управління з корисливою метою. Зрештою, системний підхід, що включає оновлення законодавчої бази, підвищення технічного рівня та професійної підготовки фахівців, а також створення ефективної системи моніторингу та контролю, стане основою для побудови більш прозорої, об'єктивної та економічно ефективної системи регулювання земельних відносин.

Підсумовуючи, зазначені заходи є необхідними для того, щоб підвищити ефективність економічного регулювання земельних відносин як в Україні в цілому, так і в окремих регіонах, таких як Житомирщина. Впровадження комплексного підходу дозволить суттєво покращити управління земельними ресурсами, зробить його прозорішим та справедливішим, забезпечивши умови для сталого розвитку та збереження земельних ресурсів.

3.2. Впровадження інноваційних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель.

Впровадження інноваційних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель є важливим і необхідним етапом у процесі реформування сучасної земельної політики. Сьогодні для забезпечення прозорості, об'єктивності та актуальності оцінювальних процесів вкрай важливо застосовувати сучасні технології, які дозволяють обробляти великі обсяги даних та автоматизувати більшість етапів оцінки. Основна ідея цих нових підходів полягає у застосуванні технологій обробки даних, таких як супутникові знімки та геоінформаційні системи (ГІС), що дозволяють не тільки оперативно отримувати інформацію про стан земельних ресурсів, а й своєчасно її оновлювати. Це забезпечує швидкість, точність та актуальність процесу оцінювання.

Застосування алгоритмів машинного навчання також стає ключовим фактором у проведенні ефективної оцінки земель. Завдяки алгоритмам можна створювати прогностичні моделі, які враховують динаміку ринкової вартості земельних ділянок, зміни у макроекономічних показниках та вплив регіональних чинників. Такі моделі здатні підвищити рівень обґрунтованості результатів оцінки та зробити її більш адаптивною до умов, що змінюються. Впровадження цих підходів дозволяє уникнути значних затримок, які часто виникають при традиційних методах, та забезпечити більш точну й об'єктивну оцінку.

Цифровізація процесу оцінювання також передбачає автоматизацію збору, обробки та аналізу даних, що, у свою чергу, сприяє створенню єдиної платформи для всіх органів, які відповідають за проведення оцінки. Це надає можливість забезпечити доступ до актуальних даних у режимі реального часу, що є важливим фактором для підтримки стабільності і ефективності оцінювальних процесів. Завдяки використанню такої платформи державні та місцеві органи можуть швидше реагувати на зміни у структурі земельного фонду, проводити

регулярні перегляди нормативної грошової оцінки, а також запобігати можливим маніпуляціям з даними.

Ще одним аспектом, який варто врахувати, є залучення до оцінки даних про екологічний стан земель, кліматичні умови та інші зовнішні фактори, що безпосередньо впливають на їх вартість. Такий підхід не лише забезпечить справедливість оцінки, але й сприятиме більш обґрунтованому використанню ресурсів та стимулюватиме їх збереження. Наприклад, врахування екологічних ризиків може стати фактором, який впливатиме на визначення вартості земельних ділянок та податкове навантаження, що застосовується до них.

Для створення сучасної методики проведення нормативної грошової оцінки земель необхідно також розробити державний стандарт, який слугуватиме фундаментом єдиної системи оцінки. Цей стандарт повинен враховувати специфіку різних категорій земель та регіональні особливості, забезпечуючи узгодженість підходів і методів, які застосовуються під час оцінки. Таким чином, державний стандарт стане гарантією прозорості та надійності процесів оцінки, допоможе уніфікувати критерії та запровадити їх використання на національному рівні.

Цей стандарт повинен визначати чіткі вимоги до всіх етапів оцінювання, від збору даних до їх обробки та аналізу. Це дозволить мінімізувати вплив людського фактора та запобігти можливим суб'єктивним маніпуляціям під час оцінювання. Крім того, впровадження такого стандарту гарантує, що землевласники та землекористувачі зможуть розраховувати на прозору та обґрунтовану систему оцінки, яка відображає реальну ринкову ситуацію та враховує змінні економічні та екологічні умови.

Для підтримки та спрощення процесів оцінки необхідно розробити спеціалізоване програмне забезпечення, яке функціонуватиме на державному рівні, наприклад, програму типу «Норматив +». Це програмне забезпечення забезпечить стандартизацію процесу оцінки, спрощуючи доступ до єдиних методик та актуальних даних для всіх фахівців, залучених до оцінювання. Таке рішення допоможе уникнути випадкових або навмисних помилок під час

розрахунків, що часто трапляються через різні підходи до аналізу, та створить єдиний алгоритм обчислень, заснований на затверджених стандартах.

Створення державного програмного забезпечення також забезпечить легкість використання, зменшить адміністративне навантаження на органи управління та підвищить ефективність контролю за земельними ресурсами. Завдяки цьому можна буде забезпечити не лише прозорість, але й захист інтересів громади та держави, що є необхідним для підтримки економічного розвитку та стабільного управління земельними ресурсами в довгостроковій перспективі.

3.3. Пропозиції щодо покращення правового забезпечення економічного регулювання земельних відносин Ружинської селищної громади Житомирської області.

Зміцнення правової бази економічного регулювання земельних відносин Ружинської селищної громади Житомирської області є ключовим елементом для забезпечення сталого розвитку та раціонального використання земельних ресурсів. Існуюча нормативно-правова база потребує перегляду та оновлення, щоб врахувати сучасні виклики і динаміку ринку. З цією метою доцільно розробити і затвердити місцеві нормативно-правові акти, які базуються на актуальних даних щодо економічної цінності земель, включаючи особливості та специфіку регіону. Розробка положень про нормативну грошову оцінку земель з урахуванням ринкової ситуації сприятиме більш обґрунтованому підходу до оцінки земельних ділянок, що допоможе ефективніше розподіляти податкове навантаження та надходження до бюджету громади.

Особливу увагу слід приділити врахуванню категорій земель та їх цільового призначення. Оскільки кожна з цих категорій має свої специфічні риси, відповідні нормативні акти мають охоплювати як сільськогосподарські угіддя, так і земельні ділянки, призначені для комерційного чи житлового

будівництва. Врахування таких факторів дозволить створити гнучку систему оцінювання, яка адаптується до потреб громади та сприяє залученню інвестицій.

Підвищення ефективності правового забезпечення можливе лише за умови належного контролю за використанням земельних ресурсів. Впровадження постійного моніторингу земель стане важливим кроком у цьому напрямку. Сучасні технології, зокрема геоінформаційні системи (ГІС), можуть стати основою для такого моніторингу. Це дозволить своєчасно виявляти порушення, наприклад, використання земель не за цільовим призначенням, або незаконне захоплення ділянок. Моніторинг допоможе оперативно ухвалювати рішення щодо усунення таких проблем, підвищуючи рівень прозорості та ефективності управління.

Одним із важливих аспектів є розвиток людського капіталу у сфері управління земельними ресурсами. Підвищення кваліфікації фахівців, які займаються питаннями землеустрою, є невід'ємною частиною комплексного підходу до регулювання. Організація регулярних тренінгів, обмін досвідом з іншими громадами та регіонами, а також залучення зовнішніх експертів створить умови для безперервного навчання та вдосконалення навичок працівників. Важливо, щоб працівники мали доступ до сучасних методик та інструментів, які відповідають європейським та міжнародним стандартам оцінки земельних ресурсів.

Крім того, створення відкритої бази даних земельних ресурсів є важливим інструментом для забезпечення прозорості та зручності в управлінні. Така база повинна включати інформацію про розташування, площу, призначення та правовий статус земельних ділянок. Це не лише надасть жителям громади можливість ознайомлюватися з актуальною інформацією, але й спростить процес прийняття рішень для потенційних інвесторів. Публічність таких даних знижує ризики корупції, сприяє підвищенню довіри населення до влади та відкриває нові перспективи для економічного розвитку громади.

Важливо зазначити, що доступ до бази даних повинен бути максимально простим і зручним. Використання сучасних цифрових технологій дозволить

забезпечити інтерактивний доступ до інформації, включаючи карти та інші візуалізації. Це підвищить ефективність управління земельними ресурсами і створить основу для подальшого впровадження нових цифрових інструментів у цій сфері.

Таким чином, комплексний підхід, який включає оновлення нормативно-правової бази, підвищення контролю за використанням земель, удосконалення професійних навичок працівників та створення відкритих баз даних, стане запорукою ефективного економічного регулювання земельних відносин у Ружинській селищній громаді. Це сприятиме не лише економічному зростанню, але й сталому розвитку, який відповідатиме потребам місцевого населення та враховуватиме інтереси майбутніх поколінь.

ВИСНОВКИ

Висновки даного дослідження ґрунтуються на всебічному аналізі теоретичних основ, правових засад, а також сучасного стану та проблем земельних відносин у Житомирській області, що дозволило виявити низку актуальних аспектів для удосконалення системи економічного регулювання в даній сфері.

Проведене дослідження засвідчило, що економічне регулювання земельних відносин на основі нормативної грошової оцінки є важливим інструментом, який впливає на раціональне землекористування, сприяє ефективному розподілу земельних ресурсів і формує сприятливі умови для соціально-економічного розвитку регіону. Земельні відносини тісно пов'язані з політикою державного регулювання, що визначає нормативи, правила та процедури управління землею, а також забезпечує захист прав власності. На основі вивчення сутності й значення економічного регулювання земельних відносин було з'ясовано, що цей процес сприяє оптимізації використання земельних ресурсів і водночас є важливим джерелом поповнення місцевих бюджетів. Розгляд теоретичних аспектів нормативної грошової оцінки земель дозволив визначити її як базовий методичний інструмент для обґрунтування рішень щодо встановлення орендної плати, оподаткування та інших аспектів економічної взаємодії у сфері землекористування.

Аналіз структури землекористування та розподілу земельних ресурсів у Житомирській області дозволив виявити основні проблеми, що стоять на заваді ефективному використанню землі. Встановлено, що існуючі проблеми нерівномірного розподілу земельних ресурсів, відсутності повного кадастрового обліку, а також недостатньої актуальності даних про нормативну оцінку земель ускладнюють можливість повного контролю та управління земельними відносинами. Результати аналізу показали, що наявні недоліки в нормативній грошовій оцінці земель Житомирської області потребують перегляду, оскільки значна частина земельних ділянок не має оновленої оцінки, що негативно

впливає на дохідну частину місцевих бюджетів і знижує інтерес до оренди та ефективного використання земель.

У процесі дослідження були виявлені основні проблеми, з якими стикається Житомирщина в сфері економічного регулювання земельних відносин. Основні виклики пов'язані з недосконалістю правових норм, недостатньою чіткістю в процедурах розподілу земельних ділянок, а також складнощами з формуванням актуальної нормативної грошової оцінки. Така ситуація обмежує можливості для розвитку територій, особливо в контексті реформи децентралізації, коли громади потребують належного фінансового підґрунтя для забезпечення сталого розвитку.

На основі розробленої нормативної грошової оцінки було визначено Цн с. Бистрик та порівняно з попередньою нормативною грошовою оцінкою населеного пункту вартість 1 кв.м. земель зросла на 4%-21%. Було запропоновано напрями вдосконалення економічного регулювання земельних відносин, зокрема механізми для підвищення ефективності використання земельних ресурсів та оптимізації процесу нормативної грошової оцінки. Висновки щодо впровадження інноваційних підходів, таких як автоматизація процесів оцінки та впровадження сучасних геоінформаційних систем, дозволяють скоротити затрати часу і ресурсів, підвищити прозорість та точність оцінювання. Також обґрунтовано необхідність покращення правового забезпечення, що передбачає внесення змін у нормативно-правову базу та забезпечення чіткого регулювання процедур управління земельними ресурсами на рівні громад. Особливу увагу приділено вдосконаленню земельних відносин у Ружинській селищній територіальній громаді, де правові аспекти потребують підсилення для забезпечення більш ефективного землекористування.

Отже, результати дослідження демонструють потребу в комплексному підході до вдосконалення економічного регулювання земельних відносин, що включає як оновлення нормативно-правової бази, так і впровадження сучасних методик оцінки, управління земельними ресурсами та створення загальноукраїнського стандарту розроблення нормативної грошової оцінки

земель. Це забезпечить підвищення ефективності економічної діяльності в регіоні, стабільний дохід у місцевий бюджет та сприятиме раціональному використанню земель, що відповідає цілям сталого розвитку на місцевому рівні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
3. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, 15-16, 17, ст. 112.
4. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
5. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.
6. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147. Офіційний вісник України, 2021, № 89, ст. 42.
7. Федоров М.М. Економічне регулювання земельних відносин в аграрній сфері / М.М.Федоров // Бухгалтерія в сільському господарстві. – 1999. – №8 – С. 2-6.
8. Рікардо Д. Основи політичної економії та оподаткування / Пер. з англ. – М.: Ексмо, 2007
9. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія / І. В. Кошкалда, Т. В. Анопрієнко. – Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. – Харків : ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. – 222 с.
10. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. Офіційний вісник України, 2012, № 89, ст. 3580.
11. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст. 280.
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня

- 2020 року № 552-IX. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 25, ст. 171.
13. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 39, ст. 349.
14. Нормативна грошова оцінка земель Житомирської області [Електронний ресурс] / Головне управління Держгеокадастру у Житомирській області. — URL: <https://zhytomyrska.land.gov.ua/groshova-ocinka>.
15. Бистрик, Ружинський район, Житомирська область [Електронний ресурс] // Історія міст і сіл Української РСР. Житомирська область. — URL: <https://ukrskr.com.ua/zhitomir/ruzhinskiy/bistrikr-ruzhinskiy-rayon-zhitomirska-oblast>
16. Електронна бібліотека порталу Інституту історії України НАН України [Електронний ресурс] // Інститут історії України НАН України. — URL: <http://history.org.ua/>
17. Упор. Р.А. Кондратюк, Д.Я. Самолюк, Б.Ш. Табачник. Довідник: офіційне видання. Житомир, видавництво «Волинь». 2007. с. 201.
18. Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Житомирської області: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року №711-р.
19. А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, О.М. Чумаченко. ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ РАЙОНУВАННЯ УКРАЇНИ / А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, О.М. Чумаченко // Монографія – 2015. ст. 328.
20. Анопрієнко Т. В. Моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : дис. канд. екон. наук : 08.00.03 / Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. Харків, 2019. 259 с.
21. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 р. № 105. URL : <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pro-provedennya-zagalnona>

22. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Системи обробки інформації. 2016. № 1 (138). С. 94–99.
23. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи: Закон України від 28.12.2014 р. № 71–VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/71-19/ed20150101#n1464>
24. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні : Закон України від 21.12.2016 р. № 1797–VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1797-19#n1409>
25. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p>.
26. Порядок ведення Державного земельного кадастру : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2012 № 1051. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>.
27. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p/ed20161116>.
28. Гайдучий, П. І., та ін. Економіка природокористування [Електронний ресурс] / П. І. Гайдучий, М. Й. Малік, В. Я. Месель-Веселяк. — Київ: Вища освіта, 2004. — URL: <https://buklib.net/books/26536/>.
29. Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ : Профі, 2007. 624 с. 8 іл.
30. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161–XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

- 31.Гривнак К. Застосування нормативно–грошової оцінки землі як бази оподаткування. Вісник Міністерства і зборів України. 2012. № 30. URL : <http://www.visnuk.com.ua/ua/magazine/id/71>.
- 32.Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ, 2004. 295 с.
- 33.Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 390 с.
- 34.Ружинська селищна територіальна громада. Офіційний сайт. URL: <https://ruzhynska-gromada.gov.ua/>
- 35.Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс]. URL: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv>
- 36.Оцінка земель : навч. посіб. / М. Г. Ступень та ін. ; заг. ред. М. Г. Ступень. Львів : Новий Світ–2000, 2008. 311 с.
- 37.Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: матеріали круглого столу, 11 листоп. 2015 р. Київ: НААН України, 2015. С. 10–16.
- 38.Агровигляд. Огляд розвитку аграрного сектору України, 2024 / Київська школа економіки (KSE). — Київ: KSE, березень 2024. — URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad_2_ukr.pdf.
- 39.Bystrzyk // Słownik geograficzny Królestwa Polskiego. — Warszawa : Druk «Wieku», 1880. — С. 514.
- 40.Пантелеймонов А.І. До питання нормативно-правового та методичного забезпечення грошової оцінки земель / А.І. Пантелеймонов, В.М. Кілочко // Землеустрій і кадастр. –2013. –№ 1. – С. 44–48.

41. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>.
42. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15>.
43. Житомирська обласна державна адміністрація. Офіційний вебсайт. URL: <https://oda.zht.gov.ua/>.
44. Бердичівська районна державна адміністрація. Офіційний вебсайт. URL: <https://berdychiv-rda.gov.ua/>.
45. Про адміністративні послуги: Закон України від 06.09.2012 №5203-VI. [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>.
46. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 №489. [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.
47. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова КМУ від 23.04.1995р. №213 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
48. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text>.
49. Савчук Л. В. Методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Л. В. Савчук, А. С. Сеферян. // "Молодий вчений": науковий журнал. – 2017. – №10(50). – С. 89.
50. Співак І.В. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки в Україні / І.В. Співак: [наук. керівник М.В. Шульга]; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого – Харків, 2016.
51. Федун А.Д. Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук. - Київ, 2017.- 40с.

52. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст. 61.
53. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 2778-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2778-17#Text>.
54. Цимбал О.І., Савич О.О. Оцінка вартості земельних ділянок / О.І. Цимбал, О.О. Савич // Науковий вісник ЛНАУ. Серія «Економічні науки». – Луганськ: «Еталон-2». - №39. – 2012.
55. Порядок проведення індексації грошової оцінки земель : затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-p>
56. Публічна кадастрова карта України. URL : <https://map.land.gov.ua>
57. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 40-44, ст. 356.
58. Кадастр України. URL: <https://kadastr.live/>.
59. Google Maps. URL: <https://www.google.com.ua/maps/>.

ДОДАТКИ

Додаток А. Зведена таблиця коефіцієнтів для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

№ району	Категорії земель	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні
		Додаток 1 до методики	Додаток 3 до методики	Додаток 4 до методики	Додаток 5 до методики	Таблиця №1 тех. документації	Додаток 8 до методики	Додаток 10 до методики	Лист індексії від ДГК
Оціночний район 1	Для земель житлової та громадської забудови	87 грн/кв.м	1	1	1	0,985	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель рекреаційного призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	0,985	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	0,985	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	87 грн/кв.м	1	1	1	0,985	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
Оціночний район 2	Для земель житлової та громадської забудови	87 грн/кв.м	1	1	1	0,947	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель рекреаційного призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	0,947	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	0,947	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	87 грн/кв.м	1	1	1	0,947	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265

Продовження додатку А. Зведена таблиця коефіцієнтів для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

№ району	Категорії земель	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні
		Додаток 1 до методики	Додаток 3 до методики	Додаток 4 до методики	Додаток 5 до методики	Таблиця №1 тех. документації	Додаток 8 до методики	Додаток 10 до методики	Лист індексії від ДГК
Оціночний район 3	Для земель житлової та громадської забудови	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель рекреаційного призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
Оціночний район 4	Для земель житлової та громадської забудови	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель рекреаційного призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	87 грн/кв.м	1	1	1	1,174	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265

Продовження додатку А. Зведена таблиця коефіцієнтів для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням

№ району	Категорії земель	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні
		Додаток 1 до методики	Додаток 3 до методики	Додаток 4 до методики	Додаток 5 до методики	Таблиця №1 тех. документації	Додаток 8 до методики	Додаток 10 до методики	Лист індексії від ДГК
Оціночний район 5	Для земель житлової та громадської забудови	87 грн/кв.м	1	1	1	0,720	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель рекреаційного призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	0,720	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	87 грн/кв.м	1	1	1	0,720	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265
	Земельні ділянки, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням	87 грн/кв.м	1	1	1	0,720	Відповідне цільове призначення	1,271	1,265

Додаток Б. Зведена таблиця коефіцієнтів земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду

№ району	Категорії земель	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц					Кні
		Додаток 2 до методики (га)	Пункт 6 до методики	Пункт 7 до методики	Пункт 8 до методики	Пункт 10 до методики	Додаток 8 до методики	Пункт 15 до методики	Додаток 12 до методики	Додаток 13 до методики (Клк)	Додаток 14 до методики (Клс)	Пункт 17 до методики	Лист індексії від ДГК
Для всіх оціночних районів	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	3,3	-	-	-	-	1,265
	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03)	73 815 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	3,9	-	-	-	-	1,265
	Землі оздоровчого призначення	47 081 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	-	1	-	-	-	1,265
	Землі історико-культурного призначення	74 566 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	-	0,7	-	-	-	1,265

Продовження додатку Б. Зведена таблиця коефіцієнтів земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду

№ району	Категорії земель	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц					Кні
		Додаток 2 до методики (га)	Пункт 6 до методики	Пункт 7 до методики	Пункт 8 до методики	Пункт 10 до методики	Додаток 8 до методики	Пункт 15 до методики	Додаток 12 до методики	Додаток 13 до методики (Клк)	Додаток 14 до методики (Клс)	Пункт 17 до методики	Лист індексції від ДГК
Для всіх оціночних районів	Землі лісгосподарського призначення: ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	5 976 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	-	-	0,877	1,4	-	1,265
	Землі лісгосподарського призначення: експлуатаційні ліси	5 976 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	-	-	0,519	1,4	-	1,265
	Землі водного фонду: для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення	13 210 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	-	-	-	-	1,2	1,265
	Землі водного фонду: інших земельних ділянок водного фонду	13 210 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	-	-	-	-	1	1,265

Додаток В. Зведена таблиця коефіцієнтів для земель сільськогосподарського призначення

Категорія	Агровиробничі групи ґрунтів	Угіддя	Кмц	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кні
			Таблиця №6 тех. документації	Додаток 2 до методики (га)	Пункт 6 до методики	Пункт 7 до методики	Пункт 8 до методики	Пункт 10 до методики	Додаток 8 до методики	Лист індексії від ДГК
Землі сільськогосподарського призначення	29г	Рілля	0,741	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,446							
		Сіножаті	0,155							
		Пасовища	0,124							
	33в	Рілля	0,570	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,026							
		Сіножаті	0,125							
		Пасовища	0,105							
	37г	Рілля	0,542	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	0,886							
		Сіножаті	0,101							
		Пасовища	0,086							
	52г	Рілля	1,283	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	2,519							
		Сіножаті	0,268							
		Пасовища	0,215							
	55г	Рілля	1,254	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,866							
		Сіножаті	0,262							
		Пасовища	0,191							

Продовження додатку В. Зведена таблиця коефіцієнтів для земель сільськогосподарського призначення

Категорія	Агровиробничі групи ґрунтів	Угіддя	Кмц	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кні
			Таблиця №6 тех. документації	Додаток 2 до методики (га)	Пункт 6 до методики	Пункт 7 до методики	Пункт 8 до методики	Пункт 10 до методики	Додаток 8 до методики	Лист індексії від ДГК
Землі сільськогосподарського призначення	55д	Рілля	1,425	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	2,099							
		Сіножаті	0,298							
		Пасовища	0,220							
	56г	Рілля	1,083	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,586							
		Сіножаті	0,196							
		Пасовища	0,148							
	56д	Рілля	1,254	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,866							
		Сіножаті	0,226							
		Пасовища	0,172							
	57г	Рілля	0,827	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,166							
		Сіножаті	0,149							
		Пасовища	0,115							
	57д	Рілля	0,912	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,306							
		Сіножаті	0,161							
		Пасовища	0,129							

Продовження додатку В. Зведена таблиця коефіцієнтів для земель сільськогосподарського призначення

Категорія	Агровиробничі групи ґрунтів	Угіддя	Кмц	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кні
			Таблиця №6 тех. документації	Додаток 2 до методики (га)	Пункт 6 до методики	Пункт 7 до методики	Пункт 8 до методики	Пункт 10 до методики	Додаток 8 до методики	Лист індексії від ДГК
Землі сільськогосподарського призначення	133д	Рілля	1,197	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,306							
		Сіножаті	0,333							
		Пасовища	0,210							
	141	Рілля	0,228	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,866							
		Сіножаті	0,048							
		Пасовища	0,038							
	210г	Рілля	0,827	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,073							
		Сіножаті	0,184							
		Пасовища	0,148							
	215д	Рілля	1,140	27 520 грн/га	1	1	1	1	Відповідне цільове призначення	1
		Багаторічні насадження	1,866							
		Сіножаті	0,238							
		Пасовища	0,019							