



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Пішенін Руслан Вікторович

УДК 351:332.2.3

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ  
щодо визначення грошової оцінки земель Миколаївської області  
Березанського району с. Виноградне

АВТОРЕФЕРАТ  
кваліфікаційної роботи на здобуття  
ступеня вищої освіти: бакалавр  
галузі знань: 19 «Архітектура та будівництво»  
спеціальності: 193 «Геодезія та землеустрій»  
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:  
ст. викладач Мась А.Ю.,

Рецензент:  
Лановський О. В.  
ФОП Лановський Олександр Васильович

Миколаїв 2021

Автореферат кваліфікаційної роботи на здобуття ступеня вищої освіти:  
бакалавр

Робота виконана у Чорноморському національному університеті імені Петра  
Могили

**Науковий керівник**                   ст. викладач Мась А. Ю.  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили, кафедра  
управління земельними ресурсами

**Рецензент:**                           Лановський О. В.  
ФОП Лановський Олександр Васильович

Захист відбудеться «22» червень 2021 року о 10<sup>00</sup> годині на засіданні ЕК у  
Чорноморському національному університеті імені Петра Могили за адресою:  
54003, м. Миколаїв, вул. 1 Воєнна 2, навчальний корпус № 10, кімната 203.

З кваліфікаційною роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського  
національного університету імені Петра Могили за адресою: 54003, м.  
Миколаїв, вул. 68-Дисантників 10, навчальний корпус № 1.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність дослідження.** Сільські землі - це унікальний ресурс, і національний економічний розвиток значною мірою залежить від того, як ми їх ефективно використовуємо. Основними сферами застосування нормативної грошової оцінки є: збір земельного податку, оренда, приватизація землі, перехід права власності, спадщина, зобов'язання, подарунок, облік загальної вартості основного майна, встановлення статутного внеску акціонерних товариств, асоціації, фінансування кооперативів.

Реформування земельних відносин у межах сільських територій з метою подальшої економічної реформи землі, поліпшення управління земельними ресурсами, раціонального використання та захисту землі. Одночасно запроваджується економічна система контролю за земельними ділянками, удосконалюється регуляторна структура, істотно змінюється структура господарюючого суб'єкта на земельних ділянках, прогресивні форми господарського управління набувають нових обертів.

Практичне використання землі в населених пунктах, а також виняткова державна власність на всю землю показує, що вона ґрунтується на принципі вільного землекористування, насправді за відсутності фактичного власника землі. Потрібні широкомасштабні розгортання приватизації земель, розширення прав місцевого самоврядування під контролем земель, зменшення державних коштів на розвиток населених пунктів, а також перетворення в ринкову економіку, зміна структури земельних відносин та методу їх реформування.

Таким чином, нові земельні відносини в межах сільських територій повинні базуватися на праві національних або місцевих органів влади здійснювати контроль над власниками земель, визнаними суспільством, характером їх землекористування, можливими змінами у цьому користуванні та гарантією встановлених прав власникам земель законодавством України. Виходячи з цього, в межах сільських територій, економічний підхід до

власності, користування та розпорядження землею повинен базуватися на зростаючій важливості контролю за земельними відносинами. Ось чому у разі земельної реформи населені пункти пов'язані з приватизацією землі та нерухомості, необхідно забезпечити поєднання приватних та державних інтересів.

Метою роботи є розроблення проекту визначення грошової оцінки земель Миколаївської області Березанського району с. Виноградне

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких завдань:

проаналізувати нормативно-правова положення щодо визначення грошової оцінки земель населеного пункту;

- дослідити науково-методичні підходи здійснення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту;

- визначити класифікацію земель за категоріями цільового призначення та форм власності в межах с. Виноградне;

- обґрунтувати організаційне забезпечення нормативної грошової оцінки земель на прикладі с. Виноградне Березанського району Миколаївської області.

Об'єктом прикладного дослідження є процес розробки проекту визначення грошової оцінки земель населеного пункту

Предметом прикладного дослідження є теоретичні, методичні та прикладні аспекти розробки проекту визначення грошової оцінки земель Миколаївської області Березанського району с. Виноградне

**Методи дослідження.** Дослідження виконувалось на основі наступних методів: нормативно-правовий – при вивченні та теоретичному узагальненні досліджень наукових засад щодо визначення грошової оцінки земель населеного пункту; монографічний - з метою аналізу грошової оцінки земель в системі функціонування ринку землі; системного аналізу на позиціях розуміння процедури виконання грошової оцінки населених пунктів абстрактно-логічного – при формуванні цілі, завдань та висновків.

Інформаційну базу для виконання роботи склали матеріали проектної діяльності, до виконання якої студент був долучений під час проходження практики на підприємстві ФОП Селін Віктор Геннадійович, науково-організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області, Головного управління статистики, законодавчі акти та нормативно-правові акти Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, інформаційні матеріали, що опубліковані у монографіях та інших працях вітчизняних і зарубіжних вчених, аналітичні розрахунки автора, що виконані у процесу наукових досліджень.

Особистий внесок бакалавра. Результати, отримані в роботі, належать автору особисто.

Апробація результатів дослідження. Основні положення, висновки та пропозиції довідались на науково-практичних конференціях: Всеукраїнська науково-методична конференція «Могилянські читання – 2020: Науково-методичні підходи здійснення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту (16 – 20 листопада 2016 р., Миколаїв: ЧНУ ім. Петра Могили).

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 60 сторінок комп'ютерного тексту, з них основного – 48 сторінок, який містить 13 таблиць, 3 рисунки. Список використаних джерел містить 37 найменувань викладено на 4 сторінках.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА**

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Наукові засади розвитку землевпорядкування фермерського господарства**» досліджено теоретичні та методичні засади розвитку землевпорядкування фермерського господарства.

Наголошено на наступних практичних аспектах розвитку фермерського господарства, як важливої складової аграрного сектора економіки України. Зазначено, що з отриманням Україною незалежності фермерство вважалось єдиною можливою альтернативою підприємствам колгоспно-радгоспного типу, яке забезпечує ефективне використання ресурсів сільського господарства.

Наголошено, що нормативні акти регулюють форми власності на природні ресурси, межі та особливості їх використання: планування та прогнозування використання ресурсів; заохочують або стимулюють освоєння ресурсів; визначають форми регуляторного впливу на процес природокористування; створюють спеціальні органи для контролю та нагляду, які мають відповідні функції; створюють умови для ефективного природокористування; стимулюють природоохоронну функцію та збереження природних ресурсів; формують у населення підходи щодо ощадливого, раціонального користування землею.

Проаналізовано тенденції розвитку господарської діяльності України та організаційно-правового забезпечення землекористування фермерського господарства. Розглянуто правову базу Законів України відповідно до якої був розроблений проект землеустрою відведення земельних ділянок у власність членами селянського (фермерського) господарства «Прогрес культури» із земель сільськогосподарського призначення державної власності наданих в

постійне користування.

У другому розділі «Загальні відомості об'єкту дослідження» оцінено природно-кліматичні умови території розташування фермерського господарства та розглянуто характеристику просторових умов об'єкту господарської діяльності.

З'ясовано, що аналіз природних умов Прибузької сільської ради, Доманіського району, Миколаївської області свідчить про необхідність врахування факторів при розробленні проекту землеустрою.

Висвітлено думку стосовно характеристики просторових умов об'єктів впорядкування території Прибузької сільської ради. На території Прибузької сільської ради сільське господарство є провідною галуззю економіки району. Визначено суміжників селянського (фермерського) господарства «Прогрес культури», якими є землі комунальної власності не надані у власність або користування користування і не відносяться до земель: історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях істотко-культурного призначення; пам'яток культурної спадщини національного значення, їх охоронних зон та охоронюваних археологічних територіях; лісогосподарського призначення; водного фонду.

Проектом землеустрою визначено категорію земель - землі сільськогосподарського призначення. Запроектване цільове призначення земельної ділянки відповідно до класифікації видів цільового призначення земельної ділянки відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, земельна ділянка віднесена до земель сільськогосподарського призначення.

У третьому розділі «Механізм формування проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність членам селянського (фермерського) господарства» обґрунтовано проектне рішення щодо впровадження процесу землевпорядної діяльності, комплекс топографо геодезичних робіт, просторове планування земельної ділянки, план меж зон

обмежень земельної ділянки, процедури перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Акцентовано увагу на просторове планування земельної ділянки. Досліджено технологію виконання супутникових спостережень за допомогою радіонавігаційних систем, які дозволяють визначати ряд необхідних геодезичних вимірювань.

Розкрито основні принципи впровадження ГІС-технологій у сфері землеустрою.

Проведено збір, узагальнення, систематизацію та аналіз вихідної інформації замовника. Була проведена обробка (скасування і прив'язка) планово-картографічних матеріалів та створення єдиного поля картографічної інформації по існуючих матеріалах різних масштабів для подальшої роботи.

Визначено перелік обмежень щодо використання земельних ділянок за межами населених пунктів на території Прибузької сільської ради, Доманівського району, Миколаївської області. Згідно плану меж зон обмежень приведені вище земельні ділянки включають охоронну зону навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи.

На підставі отриманих даних було проведено розрахунки щодо вирахування площі земельної ділянки, обмеження щодо використання земельної ділянки.



## ВИСНОВКИ

Актуальність проведення грошової оцінки визначена необхідністю користування землею, збирання земельного податку, який зумовлений нормативною грошовою оцінкою земель. Відповідно до Земельного кодексу України лише на території 70 % населених пунктів України проведена нормативною грошовою оцінкою земель.

Нормативна грошова оцінка земельних поселень проводиться відповідно до чинного українського законодавства з метою створення економічного контролю за земельними відносинами у сферах власності на землю, спадкування, застави, дарування, купівлі - продажу землі, оренди, передачі ставок земельного податку. Нормативно-правові положення щодо визначення грошової оцінки земель населеного пункту визначена наступними законодавчими актами: Земельний кодекс України, Постанова КабМіну «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», ЗУ «Про плату за землю», Постанова КабМіну «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2020 рік».

Науково-методичні підходи здійснення оціночної діяльності земель населених пунктів орієнтовані на уніфіковану методику забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад.

Класифікацію земель за категоріями цільового призначення в межах с. Виноградне демонструє, що близька 80,5% земель належать до сільськогосподарського призначення, 9% до земель житлової та громадської забудови, 5,5% до земель промисловості і транспорту, 3,9% до земель

рекреаційного призначення, 1,1% до земель водного фонду. За формами власності близька 54% земель належать державній та 36,8% земель до приватної форм власності.

Організаційне забезпечення нормативної грошової оцінки земель на прикладі с. Виноградне Березанського району Миколаївської області спрямовано на визначення вартості інфраструктурного планування території с. Виноградне, яка в 1998 р склала 3784251,9 грн., де основна частина припадає на інженерну мережу та будівництво. Розрахунки грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь в межах с. Виноградне складає в середньому 22 290 грн. Відповідно нормативна грошова оцінка земель може бути представлена у ряду зменшення, грн./кв.м: землі житлової забудови (3400,76) > землі рекреаційного призначення (3150,47) > землі громадської забудови (2850,34) > землі транспорту (2670,83) > землі промисловості (2050,50).

**СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Участь у конференціях:

- Всеукраїнська науково-практична конференція здобувачів вищої освіти і молодих вчених «Перспективи розвитку територій.»: Сучасні засади управління розвитком промислово-міської агломерації (22-23 листопада 2018 р., м. Харків, Україна);

## АНОТАЦІЯ

Пішенін Р. В. Проект визначення грошової оцінки земель Миколаївської області Березанського району с. Виноградне

Кваліфікаційна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Бакалавр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2021.

В роботі проаналізовано тенденції розвитку господарської діяльності та наукові засади розвитку землевпорядкування фермерського господарства.

Зроблено аналіз та оцінку природно-кліматичним умовам досліджувальної території; характеристиці просторових умов об'єкта господарської діяльності.

Обґрунтовано організаційно-правове забезпечення землекористування фермерського господарства. Розкрито механізм формування проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність членам селянського (фермерського) господарства.

*Ключові слова:* землевпорядкування, проект землеустрою, ситуаційний план, кадастровий план, фермерське господарство.

## ANNOTATION

Pishenin R. Monetary assessment project of Berezansky county Vinogradne village, Mykolayv district lands'

Thesis for the qualification level Bachelor degree in specialty 193 - Surveying and Land Management. – Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2021.

The paper analyzes the trends of economic activity and scientific principles of land management development of the farm.

The analysis and assessment of natural and climatic conditions of the research area is made; characteristics of the spatial conditions of the object of economic activity.

The organizational and legal support of land use of the farm is substantiated. The mechanism of formation of the project of the land management concerning assignment of the land plots in property to members of a peasant (farmer) economy is opened.

**Key words:** land management, land management project, situational plan, cadastral plan, farm.